別紙4　　［品川保健センター・健康センター　建物維持管理仕様書］

建物維持管理方針

①建物維持管理については、施設の特性を考慮し、質の高い維持水準を保てるよう、必要かつ適正な管理を行うこと。
②清掃（衛生管理を含む）、施設・設備点検等の保守管理および修繕、植栽保全等を適切に行い、施設を適正に運営すること。
③消耗品の管理については、施設の運営に支障をきたさないように消耗品を購入・管理すること。

留意事項

①センター全体（保健センター・健康センター）の建物維持管理に係わる業務内容は下表となります。具体的内容については　**①包括的建物維持管理業務　②個別建物維持管理業務**　と区分けした仕様書を参照。提案事項である建物維持管理経費の「見積額」はセンター全体で作成してください。
②品川保健センターの建物維持管理は、協定の範囲外のため、別途契約および支払いとなります。
③各階のトイレに設置している防臭装置および地下駐車場入口ゲート保守については、区側（品川保健センター）で対応します。

※経費は平成25年度見込額（単位：円）

	業務内容	経費
包括的建物維持管理業務	清掃業務	15,249,450
	各種設備　運転・監視業務	13,302,000
	各種設備　保守点検業務	5,405,000
	植栽管理業務	480,000
	衛生害虫駆除業務	293,400
	有人警備業務	5,040,000
	小計１	39,769,850
個別建物維持管理業務	②－１　エレベータ保守点検	2,256,000
	②－２　中央監視設備および自動制御機器保守点検	2,520,600
	②－３　シャッター保守点検	52,000
	②－４　電話交換機設備保守点検	210,000
	②－５　自動扉保守点検	237,000
	②－６　自家用電気工作物保安管理業務	628,652
	②－７　公衆浴場管理体制・浴槽用循環ろ過装置保守点検	180,000
	②－８　駐車場管理業務	3,401,140
	②－９　冷温水発生機のばい煙測定	240,000
	②－９　雨水処理設備保守点検	132,000
	②－10　機械警備	711,600
	小計２	10,568,992
	小計１＋小計２	50,338,842
	消費税	2,516,942
	合計	52,855,784

	物品名等	経費
消耗品の内訳	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰ	342,000
	蛍光管の交換等	292,680
	空調機ﾌｨﾙﾀｰ	1,386,000
	ごみ処理費	249,429
	吸収冷温水機水処理剤	477,750
	ジャグジー消毒薬	21,000
	小計	2,768,859
	消費税	138,442
	合計	2,907,301
	総合計	¥55,763,085

①包括的建物維持管理業務仕様書

〔１〕総括事項

１．目　　的

品川保健センター・健康センター（以下「施設」という。）の管理業務を適切に行うことにより施設の良好な維持管理を図る。

２．委託施設

(1) 施設名称　　品川保健センター・健康センター
(2) 所 在 地　　品川区北品川３－１１－２２

３．施設概要

(1) 用　　途　　保健・健康増進施設
(2) 構造・規模　　ＳＲＣ造、一部Ｓ造およびＲＣ造、
地下１階、地上７階建、塔屋１階、高さ３２．２ｍ
(3) 敷 地 面 積　　１，５６０．９３㎡
(4) 建 築 面 積　　１，１７０．９７㎡
(5) 延べ床面積　　７，７２８．９０㎡

４．設備概要

別表「設備概要内訳書」のとおり

５．施設の開所

(1) 施設の出入口は、午前８時に開錠し、午後１１時に施錠するものとする。
ただし、全館休館日となる場合を除く。
(2) 施設内のゾーン別開所

ゾーン	開所時間（業務時間）	休業日
保健センターゾーン １階～３階 （３階の一部は健康センターゾーン）	午前８時30分から午後５時15分の業務時間に合わせ、事務所等の出入口を開錠または施錠する。なお、業務時間は延長することがある。	土曜・日曜・祝日・休日 年末年始 （休業日も開所あり）
健康センターゾーン ４階～７階 （３階の一部を含む）	午前９時00分～午後10時30分	年末年始 施設点検日

6．委託業務

内　容	項　　目
別　紙１	清掃業務
別　紙２	各種設備　運転・監視業務
別　紙３	各種設備　保守点検業務
別　紙４	植栽管理業務
別　紙５	衛生害虫駆除業務
別　紙６	有人警備業務

〔２〕一般事項

1．用語の定義

この仕様書で使用する用語の定義は次のとおりとする。

(1) 「施設管理者」とは、保健センター職員の内、施設管理を担当する者をいう。

(2) 「点検」とは、建築物等の機能および劣化の状態を一つ一つしらべることをいい、機能に異常または劣化がある場合、必要に応じ対応措置を判断することを含む。

(3) 「保守」とは、建築物等の必要とする性能または機能を維持する目的で行う消耗部品または材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいう。

(4) 「運転・監視」とは、設備機器を稼働させ、その状況を監視することおよび制御すること。

(5) 「清掃」とは、汚れを除去すること、汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。

(6) 「修理」とは、建築物等の劣化した部分もしくは部材または低下した性能もしくは機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させることをいう。

(7) 「交換」とは、部材、部品、油脂等を取替えることをいう。

(8) 「分解整備」（オーバーホール）とは、機器を定期的または必要に応じ分解し、劣化した部分もしくは部品を修理または交換することをいう。

(9) 「劣化」とは、建築物の全体または各部材が、当初の性能・機能の状態から低減していくことをいう。

(10) 「規定値」とは、機器が正常な状態で稼動していることを判断するための諸数値をいう。

(11)「調整」とは、機器の状態を指定された性能、仕様等に適合するように整えることをいう。

2．業務の安全管理

(1) 業務の実施にあたり作業員の安全衛生管理については関係法令に従って行うこと。

(2) 業務の実施にあたり常に整理整頓を行い、危険な場所には安全に必要な措置を講じ、事故の防止に努めること。

(3) 業務を行う場所やその周辺に第三者が存するまたは立ち入る恐れがある場合は、危険防止に必要な措置を講じ、未然に事故発生を防止すること。

(4) 設備機器等に事故等が発生した場合は、原因を調査し、適切な措置をとること。

〔別　　表〕

設　備　概　要　内　訳　書

No.	設備名称		規格		数量
1	電気設備	受変電設備	常用設備容量	１，０００ｋＶＡ	1式
			防災・保安用	３０ｋＶＡ	
		自家発電設備	発電機容量	３φ　２００Ｖ　１２５ｋＶＡ	1式
			原動機種類	ディーゼルエンジン（軽油）	
		太陽光発電設備	発電機容量	１φ　２００／１００Ｖ　５ｋＷ	1式
2	給排水設備	真空式温水機		ガス焚　120,000 Kcal/H　伝熱面積 3.85㎡	２基
		貯湯槽		ＳＵＳ製　２，８００ℓ　耐圧　６Kg／㎠	２基
		加圧給水ユニット	上水系統	50φ× 500ℓ/min×52m× 5.5kW×２	１基
			雑用水系統	50φ× 510ℓ/min×50m× 5.5kW×２	１基
			冷却塔補給水	40φ× 100ℓ/min×52m× 3.7kW×２	１基
		給湯循環ポンプ	給湯加熱系統	32φ× 150ℓ/min× 7m× 0.4kW	２基
			給湯循環系統	25φ× 20ℓ/min×10m× 0.4kW	１基
			ろ過昇温系統	32φ× 104ℓ/min×10m× 0.4kW	１基
		汚物用水中ポンプ		80φ× 150ℓ/min× 8m× 1.5kW×２	１基
		排水ポンプ	雑排水槽系統	50φ× 100ℓ/min× 9m× 1.5kW×２	１基
			機械室排水槽系統	50φ× 100ℓ/min× 8m× 1.5kW×２	１基
		湧水排水ポンプ	湧水槽	50φ× 75ℓ/min× 8m× 0.4kW×２	１基
			湧水槽	50φ× 75ℓ/min× 8m× 0.4kW×２	１基
		雨水排水ポンプ		50φ× 150ℓ/min×11m× 0.75kW ×２	１基
		膨張タンク	給湯系統	密閉型　４５０ℓ	１基
			ろ過昇温系統	密閉型　２７ℓ	１基
		電気湯沸器	3F・7F	貯湯量　２０ℓ	２基
			B1F系統	貯湯量　１２ℓ	１基
		冷水器	５F・６F	冷水能力　２９ℓ／ｈ	２基
			４F	冷水能力　２６ℓ／ｈ	２基
		グリーストラップ	３F栄養実習室	800L×400W×700H	１基
		ガソリントラップ		1200L×600W×600H	１基
		雨水ろ過設備			１基
		浴槽ろ過設備			１基
		塩素注入設備			１基

No.	設備名称	規格		数量
3	施設内水槽	消防用水槽	１００㎥	１基
		消火水槽	２０㎥	１基
		雨水抑制槽	９２㎥	１基
		雨水貯水槽	５０㎥	１基
		中水受水槽	２０㎥	１基
		冷却塔補給水槽	４０㎥	１基
		汚水槽	３㎥	１基
		雑排水槽	３㎥	１基
		湧水槽	３㎥	２基
		沈殿槽	３㎥	１基
		上水受水槽	ＦＲＰ製　容量２０㎥（有効容量１４㎥）	１基
4	空調設備	冷温水発生機	ガス焚（冷)551,000kcal/h（暖)444,000kcal/h	２基
		冷却塔	１８３USRT（1,014,000cal/h）	２基
		冷却水ポンプ	Ｒ－１系統	150φ× 125φ× 3,080ℓ/min×25m×22kW	１基
			Ｒ－２系統	150φ× 125φ× 3,080ℓ/min×25m×22kW	１基
		冷水ポンプ	一次ポンプ	100φ× 80φ× 1,840ℓ/min×18m×11kW	１基
			二次ポンプ	100φ× 80φ× 1,230ℓ/min×23m×11kW	１基
		温水ポンプ	一次ポンプ	100φ× 80φ× 1,840ℓ/min×18m×11kW	１基
			二次ポンプ	100φ× 80φ× 1,840ℓ/min×23m×11kW	１基
		冷温水ポンプ		100φ× 80φ× 1,840ℓ/min×18m×11kW	１基
		ヘッダー	冷水（往）	250φ× 4,100ℓ	１基
			冷水（往）	250φ× 4,000ℓ	１基
			冷水（環）	300φ× 3,100ℓ	１基
			冷水（環）	300φ× 2,800ℓ	１基
			温水（往）	250φ× 4,100ℓ	１基
			温水（往）	250φ× 3,600ℓ	１基
			温水（環）	300φ× 3,100ℓ	１基
			温水（環）	300φ× 2,400ℓ	１基
		膨張タンク	冷水用	開放型　500ℓ	１基
			温水用	開放型　500ℓ	１基
		水処理装置		冷却水系統	2基
		ユニット型空調機			５台
		ユニット型外調機			６台
		ユニット型空調機		東洋製作所　ACU-701(7階用)	１台
		ユニット型空調機		東洋製作所　ACU-702(7階用)	２台
		コイルユニット			２台
		ファンコイルユニット			１５８台
		空冷パッケージ型空調機	室内ユニット		２０台
		空冷パッケージ型空調機	室外ユニット		６台
		パッケージエアコン	天井埋込型ツイン	三菱重工　FDTXP112HPB2	２台
		パッケージエアコン	天井埋込型ツイン	三菱重工　FDTWXP2802HDB2	８台
		遠赤ヒーター			９台
		空調換気扇			１１台
		送風機			１１台
		排風機			１５台
		空気清浄機			３台

No.	設備名称		規格		数量
5	消防設備	自動火災報知設備	受信機	ＨＲＫ型　２系統	１面
			Ｒ／Ｐ変電盤		１面
			中継機		３６個
			熱感知器	差動式スポット型	４７個
			熱感知器	定温式スポット型	１８個
			煙感知器	光電式スポット型	１６８個
			アナログ感知器	光電式スポット型	２０個
			発信機	１級	１７個
			消火栓起動装置		１式
			表示灯		１７個
		誘導灯	避難口誘導灯	（小型・中型）	７１台
			階段・通路 室内通路誘導灯		５５台
		非常用照明			１０１台
		消防用水	消防用水槽	１００㎥	1基
			消火水槽	２０㎥	1基
		ガス漏れ火災警報設備			１式
		非常警備設備		一般放送設備含む	１式
		防排煙制御設備	排煙機	No.５ 30,000CMH× 18.5kW （B1F 駐車場）	１基
			排煙機	No.６ 36,000CMH× 11.0kW （B1～7Fﾎｰﾙ.ﾛﾋﾞｰ.ﾌﾟﾚｲｺ）	１基
			排煙機	No.５ 25,000CMH× 11.0kW （7Fﾚｸﾘｴｰｼｮﾝﾎｰﾙ）	１基
			連動制御盤	４３回線	１式
			熱感知器		７個
			煙感知器	光電式	２０個
				多信号	１２個
			手動開閉装置		４４台
			防火扉		１１台
			防火シャッター		２７台
			防火ダンパー		２１台
			防煙タレ壁		２台
			排煙口		１６台
		屋内消火栓設備			１式
		泡消火栓設備			１式
		連結送水管			６個
		消火器		粉末・強化液	６６本
		防煙タレ壁			２台
		防火ダンパー			２１個
6	中央監視設備および自動制御機器				１式
7	駐車設備	機械式駐車場		３連２段式×３基（１８台分）	３基
		駐車場管制設備			１式

〔別紙１〕

清　掃　業　務

Ⅰ．一　般　事　項

〔１〕清掃業務の範囲

１．清掃業務の範囲は別表「清掃業務内訳書」のとおりとする。

２．次にかかげる部分の清掃は省略することができる。
(1) ロッカー、什器等があり清掃不可能な部分
(2) 電気が通電されている部分または運転中の機器がある等、清掃が極めて危険な部分

〔２〕使用資器材類の注意事項

１．使用する資器材類は以下のとおり。
(1) 資材は洗剤、剥離洗剤、床維持剤、パッド、タオル等。
(2) 器材は各種箒、フロアダスター、真空掃除機、床研き機等。

２．資器材類の品質確保
資器材類は品質良好で、かつ清潔なものを使用し、清掃場所に適したものを使用すること。

Ⅱ．業　務　内　容

〔１〕清掃周期および清掃範囲（箇所）

１．日常清掃
日常清掃とは、日単位の短い周期で日常的に行う清掃業務をいう。
清掃範囲（箇所）の詳細は、別表「清掃業務内訳書」のとおりとする。

２．定期清掃
定期清掃とは、月単位または年単位等の長い周期で定期的に行う清掃業務をいう。
清掃範囲（箇所）の詳細は、別表「清掃業務内訳書」のとおりとする。

３．追加清掃
追加清掃とは、日常清掃後に行う補足的な清掃業務をいう。

〔２〕作業時間・日時

１．日常清掃
清掃箇所の使用状況に応じ、施設職員または区民等の使用に支障のない時間帯に行うこと。

２．定期清掃
施設管理者と協議のうえ決定し、実施すること。

３．追加清掃
施設管理者と協議のうえ決定し、実施すること。

〔３〕資源・ごみの分別回収

１．回　　収

(1) 古紙の分別回収

古紙は、①新聞、②本・雑誌、③段ボール紙、④その他紙類の別に、塵芥とは別に回収すること。また、塵芥として出されたもの中に古紙として分別できるものが混入していた場合は、極力分別回収し、資源有効活用と紙ごみの抑制に努めること。

なお、古紙回収方法等について変更を生じた場合には、施設管理者と協議のうえ、適切に処理すること。

(2) ビン・カン・ペットボトルの分別回収

ビン・カン・ペットボトル（以下「ビン類」という。）は、各階に設置する回収用キャビネットを常時点検し、満杯にならないように適切な処理を行う。

なお、他の塵芥と一緒に混入して出されたビン類についても極力分別し、資源有効活用に努めること。

２．保管・引渡し

回収した古紙およびビン類については、指定の場所へ集積・保管し、回収業者に引き渡すこと。

なお、保管場所は常に整理整頓すること。

〔４〕廃棄物の処理

施設から発生する廃棄物については、その種別に応じ適切に処理し廃棄物の発生抑制に努めること。また、廃棄物の保管場所における法定の要件を備えた掲示板を設置すること。

清　掃　業　務　　内　訳　書　　〔別　表〕

●清掃面積および数

敷　地　面　積			１，５６０．９３㎡
延　床　面　積			７，７２８．９０㎡
日　常　清　掃　面　積			５，６５６．９４㎡
定期清掃	床ﾜｯｸｽがけ面積		３，２５７．１２㎡
	床洗浄面積		５，６２６．８６㎡
	ガラス面積		１，９０９．８　㎡
	内訳	外部ガラス	１，２０６．００㎡（ｶｰﾃﾝｳｫｰﾙ共）
		内部ガラス	６２１．００㎡
		外部ｶﾞﾗｽﾌﾞﾛｯｸ	６０．７０㎡
		内部ｶﾞﾗｽﾌﾞﾛｯｸ	２２．１０㎡
	照　明　器　具　数		２，０７０基
	給　排　気　口　数 （給気フィルター清掃5箇所）		３６１個 （アネモ・ＢＬ・ベンドキャップ・ＶＨＳ・ＨＳ・ＧＶＳ・ＳＵＳネット・防虫網）

●内部床仕上げ別面積

床　仕　上　げ		面　積　㎡	
木質床	フローリング	2,556.00	2,768.03
	コ　ル　ク	65.35	
	竹　マ　ッ　ト	146.68	
繊維床	タイルカーペット		1,888.40
弾性床	ビニル床タイル	488.40	1,864.90
	ビニル床シート	904.90	
	防　塵　材　塗	444.00	
	合成樹脂塗床	27.60	
その他	た　た　み		29.20
弾性床	表面硬化材塗布（駐車場）		379.00
合　計			7,298.90

●清掃箇所・清掃周期内訳

清掃頻度	作業箇所／作業内容	地下１階											１階			
		廊下・ＥＶホール	中央監視室	清掃員控室設備管理・	便所	湯沸室	倉庫	設備機械室	受水槽室	消火ポンプ室	空調機械室	駐車場	風除室	エントランスホール・情報コーナー	ＥＶホール・エレベーター	廊下
日常清掃	床清掃	2／日	2／日	2／日	1／日	1／日	1／月					適時	2／日	2／日	2／日	2／日
	什器備品清掃		1／日	1／日		1／日							1／日	1／日	1／日	1／日
	ごみ処理		1／日	1／日	1／日	1／日								1／日	1／日	1／日
	茶がら処理					1／日										
	間仕切ガラス清掃												適時			
	鏡みがき			1／日	1／日											
	流し台および衛生陶器洗浄				2／日	1／日										
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給				適時											
	汚物処理				1／日											
	金属みがき	適時											適時	適時	適時	
	散水作業															
	天井・壁面清掃	適時	適時	適時	適時	適時	適時						適時	適時	適時	適時
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ 清掃												適時	適時		
	排水溝・側溝清掃											適時				
定期清掃	床洗浄仕上	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	2／年						4／年	4／年	4／年	4／年
	照明器具清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	ガラス清掃												6／年	6／年		
	給排気口清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年		2／年	2／年	2／年
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃													3／年		

清掃頻度	作業箇所 / 作業内容	1階															
		保健センター事務室	保健センター受付	資料室	会議室	職員厚生室	ロッカー室	実習生ロッカー室	監視業務室	監視業務室（オートクレーブ室）	精神保健相談室	便所	身障便所	湯沸室・湯沸コーナー	倉庫	廃棄物保管庫	空調機械室
日常清掃	床清掃	1／日	1／日		1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／月	1／日	
	什器備品清掃	1／日	1／日		1／日	1／日	1／日	1／日	1／日		1／日			1／日		1／月	
	ごみ処理	1／日	1／日		1／日	1／日	1／日	1／日	1／日		1／日	1／日	1／日	1／日			
	茶がら処理													1／日			
	間仕切ガラス清掃																
	鏡みがき						1／日	1／日				1／日	1／日				
	流し台および衛生陶器洗浄	1／日					1／日	1／日	1／日			2／日	2／日	1／日			
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給											適時	適時				
	汚物処理											1／日	1／日				
	金属みがき		適時										適時	適時	適時	適時	
	散水作業																
	天井・壁面清掃	適時	適時		適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ 清掃		適時		適時	適時			適時		適時						
	排水溝・側溝清掃																
定期清掃	床洗浄仕上	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	2／年	4／年	
	照明器具清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	ガラス清掃	6／年	6／年	6／年	6／年	6／年			6／年		6／年	6／年					
	給排気口清掃	2／年		2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃													2／年			

清掃頻度	作業箇所 ＼ 作業内容	1階		2階														
		外周り	駐輪場	EVホール	ロビー・廊下	受付・会計	予診室	測定室	診察室1・2・3	歯科検診・相談室	臨床検査室	健診指導室	文書庫（X線操作室）	文書庫（旧直接撮影室）	授乳室	文書庫（暗室）	眼底・聴力検査室
日常清掃	床清掃	1／日	1／日	2／日	2／日		1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日			1／日		1／日
	什器備品清掃			1／日	1／日		1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日			1／日		1／日
	ごみ処理	適時	適時	1／日	1／日		1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日					1／日
	茶がら処理																
	間仕切ガラス清掃			適時	適時												
	鏡みがき						1／日		1／日	1／日							
	流し台および衛生陶器洗浄						1／日		1／日	1／日	1／日						
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給																
	汚物処理																
	金属みがき			適時	適時												
	散水作業	適時															
	天井・壁面清掃			適時	適時		適時	適時	適時	適時	適時	適時			適時		適時
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ 清掃						適時	適時	適時	適時	適時	適時					
	排水溝・側溝清掃	適時															
定期清掃	床洗浄仕上			4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年
	照明器具清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	ガラス清掃			6／年	6／年		6／年	6／年	6／年	6／年	6／年	6／年				6／年	
	給排気口清掃			2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃										2／年						
	雨どい清掃		1／年														

清掃頻度	作業箇所 ＼ 作業内容	2階							3階								
		心電図室	負荷心電図室	処置準備室	便所	身障便所	倉庫	空調機械室	EVホール	ロビー・廊下	集団指導室兼デイケア室	個人指導室1・2・3	心理・精神相談室	小集団指導室	調理講習室	会議室	便所
日常清掃	床清掃	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／月		2／日	2／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日
	什器備品清掃	1／日	1／日	1／日					1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	
	ごみ処理	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日			1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日
	茶がら処理														1／日		
	間仕切ガラス清掃								適時	適時							
	鏡みがき	1／日		1／日	1／日	1／日								1／日	1／日		1／日
	流し台および衛生陶器洗浄	1／日	1／日	1／日	2／日	2／日					1／日	1／日		1／日	1／日	1／日	2／日
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給				適時	適時											
	汚物処理				1／日	1／日											
	金属みがき								適時	適時							
	散水作業																
	天井・壁面清掃	適時	適時	適時	適時	適時	適時		適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ清掃		適時	適時	適時		適時				適時	適時	適時	適時	適時	適時	
	排水溝・側溝清掃																
定期清掃	床洗浄仕上	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	2／年		4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年
	照明器具清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	ガラス清掃		6／年	6／年	6／年				6／年		6／年	6／年	6／年	6／年	6／年	6／年	6／年
	レンジフード清掃														1／年		
	給排気口清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃																

〔清掃業務内訳書5〕

清掃頻度	作業箇所 / 作業内容	3階				4階											
		湯沸室	デイケア器具庫	倉庫	空調機械室	EVホール	ロビー・受付・廊下	健康センター事務室	会議室兼スタッフルーム	スタッフロッカー室	脱衣室	ロッカー室・パウダーコーナー・脱衣コーナー	シャワー室	便所	パーソナルスタジオ	BMスタジオ	
日常清掃	床清掃	1／日	1／月	1／月		2／日	2／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	
	什器備品清掃	1／日				1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日		1／日	1／日	
	ごみ処理	1／日				1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日		1／日	1／日		
	茶がら処理	1／日															
	間仕切ガラス清掃					適時	適時						適時		適時	適時	
	鏡みがき									1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	
	流し台および衛生陶器洗浄	1／日							1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	2／日	2／日		
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給											適時		適時	適時		
	汚物処理											1／日		1／日	1／日		
	金属みがき					適時	適時										
	散水作業																
	天井・壁面清掃	適時	適時	適時		適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ 清掃							適時	適時	適時			適時			適時	
	排水溝・側溝清掃																
定期清掃	床洗浄仕上	4／年	4／年	2／年		4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	4／年	
	照明器具清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	
	ガラス清掃					6／年	6／年	6／年	6／年	6／年			6／年	6／年	6／年	6／年	
	給排気口清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃								2／年								

清掃頻度	作業箇所 / 作業内容	4階							5階								
		控室	身障便所	空調機械室	ろ過機室	バルコニー	ユニットシャワー		EVホール	ロビー・廊下	健康スタジオ1	健康スタジオ2	プレーコート1	プレーコート2	ゴルフレンジ内・ゴルフレンジ通路	収納庫	便所
日常清掃	床清掃		1／日			1／月	1／日		2／日	2／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／月	1／日
	什器備品清掃								1／日	1／日	1／日	1／日			1／日		
	ごみ処理		1／日			適時			1／日	1／日					1／日		1／日
	茶がら処理																
	間仕切ガラス清掃									適時	適時	適時	適時	適時			
	鏡みがき		1／日								1／日	1／日					1／日
	流し台および衛生陶器洗浄		2／日														2／日
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給		適時														適時
	汚物処理		1／日														1／日
	金属みがき								適時	適時							
	散水作業																
	天井・壁面清掃		適時				適時		適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ 清掃										適時	適時			適時	適時	
	排水溝・側溝清掃					1／月											
定期清掃	床洗浄仕上		4／年						4／年	4／年	4／年	4／年			4／年	2／年	4／年
	照明器具清掃	2／年	2／年	2／年	2／年		2／年		2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年
	ガラス清掃										6／年	6／年			6／年	2／年	6／年
	給排気口清掃	2／年	2／年	2／年	2／年		2／年		2／年	2／年	2／年	2／年	1／年	1／年	2／年	2／年	2／年
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃																

清掃頻度	作業箇所 ＼ 作業内容	5階			6階									7階			
		倉庫	空調機械室	バルコニー	EVホール	ロビー・廊下	ストレッチゾーン	マシンゾーン	ジョギングロード	便所	倉庫	空調機械室	バルコニー	EVホール	ロビー・廊下・談話室	リクレーションホール1・2	準備室
日常清掃	床清掃	1／月		1／月	2／日	2／日	1／日	1／日	1／日	1／日	1／月		1／月	2／日	2／日	1／日	適時
	什器備品清掃				1／日	1／日	1／日	1／日						1／日	1／日	1／日	
	灰皿・吸殻清掃														1／日		
	ごみ処理			適時	1／日	1／日				1／日			適時	1／日	1／日	1／日	適時
	茶がら処理																
	間仕切ガラス清掃					適時	適時								適時		
	鏡みがき									1／日							
	流し台および衛生陶器洗浄									2／日							適時
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給									適時							
	汚物処理									1／日							
	金属みがき				適時	適時	適時							適時	適時		
	散水作業																
	天井・壁面清掃	適時			適時	適時	適時	適時	適時	適時	適時			適時	適時	適時	適時
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ 清掃					適時	適時	適時	適時							適時	適時
	排水溝・側溝清掃			1／月									1／月				
定期清掃	床洗浄仕上	2／年			4／年	4／年	4／年	4／年		4／年	2／年			4／年	4／年	4／年	4／年
	照明器具清掃	2／年	2／年		2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年		2／年	2／年	2／年	2／年
	ガラス清掃					6／年	6／年	6／年	6／年		2／年			6／年	6／年	6／年	6／年
	給排気口清掃	2／年	2／年		2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年		2／年	2／年	2／年	2／年
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃																

清掃頻度	作業箇所 ＼ 作業内容	7階				PH		その他										
		便所	身障便所	倉庫1	倉庫2	EV機械室	空調機械室	屋上	内階段（1～7階）	内階段（非常用階段）	外階段							
日常清掃	床清掃	1／日	1／日	1／月	1／月			1／月	1／日	適時	1／月							
	什器備品清掃																	
	灰皿・吸殻清掃																	
	ごみ処理	1／日	1／日					適時			適時							
	茶がら処理																	
	間仕切ガラス清掃								6／年									
	鏡みがき	1／日	1／日															
	流し台および衛生陶器洗浄	2／日	2／日															
	ﾄｲﾚｯﾄﾍﾟｰﾊﾟｰおよび水石鹸の補給	適時	適時															
	汚物処理	1／日	1／日															
	金属みがき																	
	散水作業																	
	天井・壁面清掃	適時	適時	適時	適時				適時	適時								
	ｻｯｼ･ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ 清掃																	
	排水溝・側溝清掃							1／月										
定期清掃	床洗浄仕上	4／年	4／年	2／年	2／年				4／年	4／年								
	照明器具清掃	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年	2／年		2／年	2／年								
	ガラス清掃	6／年	6／年	2／年	2／年				6／年	6／年								
	給排気口清掃	2／年	2／年	2／年	2／年		2／年											
	給気口ﾌｨﾙﾀｰ 清掃			2／年	2／年													

〔別紙２〕

各種設備　運転・監視業務

Ⅰ．全　般　的　事　項

〔１〕運転・監視

運転・監視にあたっては、関連する機器類の制御を適切に行い、かつ、光熱水使用量については効率的な運転を行うこと。

〔２〕運転・監視の記録

次にあげる事項を記録すること。

１．記録を行った者
２．機器の運転開始時刻及び終了時刻
３．熱源機器運転中の外気温湿度・変圧器の負荷電流値
４．電気・ガス・水道・下水道等の光熱水の使用量
５．その他本編に定める事項

〔３〕臨機の措置

災害発生に伴う重大な危険が認められる場合は、直ちに必要な措置を講じ、施設管理者に通報すること。

〔４〕機器等に異常を認めた場合の措置

機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対応法について、予め定めておく。また緊急を要する場合は、必要な措置を直ちに講じるものとする。

〔５〕資料等の整理・保管

次にあげるものの整理・保管を行うこと。
１．機器の取扱説明書・台帳・図面等
２．業務報告書
３．工具・器具とその台帳

〔６〕設備室の清掃

電気室・機械室等の設備室の整理整頓及び掃き掃除程度の清掃を行うこと。

〔７〕障害等の排除

設備の運転・操作・点検等、使用上の障害となるものは排除すること。また、注意標識等の汚損、損傷等があれば、改善すること。

Ⅱ．電　気　設　備

〔１〕一般事項

運転・監視

(1) 運転・監視は、商用電源又は非常用電源の使用状態で、原則目視により行うこと。

(2) 運転・監視業務の周期は、〈１W〉は週に１回、〈１M〉は月に１回、〈６M〉は６ヶ月に１回を表している。なお、記載のない場合は毎日行うものとする。

(3) 電気事業法による自家用電気工作物の維持及び運用についての保安規程を順守し、その日常運転・監視及び測定・記録を行うものとする。

(4) 特に日常使用の多い、分電盤・制御盤等・幹線・照明器具・コンセント・点滅器等の配線器具については、計器指示値等により、異音・異臭・過熱・変色・不点灯等の異常を判断する。
また、照明器具等のランプ交換時には、ランプ・反射板・カバー等の清掃を行うものとする。

(5) 分電盤・制御盤のキャビネット表面の除塵は日常の運転・監視業務に含む。

〔２〕受変電設備

１．一般事項

受変電設備の運転・監視は、あらかじめ電気設備の配線図・結線図等を基に巡視経路を定め点検すること。なお、異常がある場合は速やかに、対応すること。

２．運転・監視

(1) 盤類（キュービクル・配電盤・収納函等）

① 扉（出入口）開閉の良否及び施錠の有無を点検し、不良の場合には調整すること。

② 汚損・損傷・変形・亀裂・塗装の剥離及び錆の有無を目視及び手触により点検すること。〈１M〉

③ ボルトの緩みを目視及び手触により点検し、緩みがある場合には増し締めすること。〈１M〉

④ 雨水・塵埃等の浸入状態を点検すること。〈１M〉

⑤ 標識の汚損及び取り付け状態を点検すること。〈１M〉

(2) 高圧母線

① 母線の弛み・腐食・損傷・過熱及び変色の有無を点検すること。〈１M〉

② 母線絶縁部の油漏れの有無を点検すること。〈１M〉

③ 碍子の汚損及び亀裂の有無を点検すること。〈１M〉

④ 接続部、クランプ類の損傷・過熱及び変色の有無を点検すること。〈１M〉

(3) 高圧機器

① 変圧器（乾式変圧器・モールド変圧器）
異音・異臭及び異常振動の有無を目視・聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は、過電流等の有無を調査すること。

② 交流遮断器・負荷開閉器・電磁接触器

1) 異音・異臭・油漏れ等の有無を、目視・聴覚及び嗅覚により点検すること。

2) 開閉表示状態（指示灯）及び作動回数（カウンター）を点検すること。

③ 断路器

1) 碍子の汚損・亀裂及び取付けボルトの脱落等の有無を点検すること。〈１M〉

2) 端子・刃の接触部、刃の開き止め及び操作部の過熱・変色・損傷・変形及び錆の有無を点検すること。なお、過熱・変色等の異常がある場合は、電流記録を調査すること。〈１M〉

④ 計器用変成器（計器用変圧器・変流器・零相変流器等）

1) 異音・異臭・異常振動等の有無を目視・聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は原因を調査すること。

2) 汚れ・損傷・亀裂・過熱・変色・油漏れ等の異常の有無を点検すること。〈１M〉

⑤ 指示計器・表示操作・保護継電器

1) 操作・切替スイッチ等の状態を点検すること。
2) 各計器の指示値の適否を点検すること。
3) 保護継電器の動作表示を点検し、動作表示がある場合は原因調査し復帰すること。
4) 配電盤等の信号灯・表示灯類の点灯状態を目視及びランプチェックにより点検し、球切れがある場合は交換すること。〈１M〉

⑥ 高圧カットアウトスイッチ・電力ヒューズ
1) 汚れ・損傷・変形の有無を点検すること。
2) 端子・ヒューズ筒（接触部）の過熱及び変色の有無を点検し、異常がある場合は原因を調査すること。〈１M〉

⑦ 高圧進相コンデンサ
異音・異臭・変形・膨らみ等の有無を目視・聴覚及び嗅覚により点検すること。

⑧ 直列リアクトル
異音・異常振動等の有無を目視及び聴覚により点検すること。

(4) 低圧機器

① 開閉器類（配線用遮断器・漏電遮断器・電磁接触器等）
1) 異音・異臭・損傷・過熱・変色等の有無を目視・聴覚・嗅覚により点検すること。
2) 開閉表示状態（指示・点灯）を確認すること。

② 計器用変成器（計器用変圧器・変流器・零相変流器等）
異音・異臭・異常振動等の有無を目視・聴覚及び嗅覚により点検し、異常がある場合は原因を調査すること。

③ 指示計器・表示操作・保護継電器
前項の③-5)による。

④ 低圧進相コンデンサ
異音・異臭・変形・膨らみ等の有無を目視・聴覚及び嗅覚により点検すること。

〔３〕自家発電設備

１．一般事項

自家発電設備の運転・監視は、システムの安定的及び効率的な運転又は緊急時に迅速な対応がなされるよう行うこと。

２．運転・監視

(1) 自家発電装置（原動機と発電機を連結したもの）

① 共通台板、台上に搭載された機器等に変形・損傷・脱落等の有無を目視及び手触により点検すること。

② 燃料油及び潤滑油の漏れの有無を点検すること。

③ 冷却水の漏れの有無を点検すること。

④ 接地線及びその他の配線の緩み・損傷及び断線の有無を点検すること。〈１W〉

(2) 配電盤類（機側盤を含む）

① 各計器の指示値の適否を点検すること。

② 保護継電器の動作表示を点検し、動作表示がある場合は原因を調査し復帰すること。

③ 遮断器・切替用開閉器等の開閉状態が正常であることを確認すること。

④ 自家発電装置が始動及び自動運転待機状態（切替スイッチの自動側位置等）にあることを確認すること。

⑤ 表示等類の点灯状態を目視及びランプチェックにより点検し、球切れがある場合は交換すること。〈１M〉

⑥ 警報作動状態を試験用押しボタン等により点検し、確実に作動することを確認すること。〈１M〉

⑦ 手動断路器の接触面の変色・開き止め状態・汚損等の有無を点検すること。〈１M〉

(3) 補機付属装置

① 始動用蓄電池設備
1) 充電装置

ａ．前項の(2)-①・⑤・⑥による。
ｂ．操作・切替スイッチ等の状態を点検すること。
ｃ．汚れ・損傷・過熱による温度上昇・変形・異音・異臭・腐食等の有無を、目視・聴覚・嗅覚及び手触により点検すること。
ｄ．トリクル充電又は浮動充電中の蓄電池総電圧や充電電流の適否を各計器指示値等により確認すること。〈１W〉
ｅ．自然換気又は機械換気が適正であることを確認すること。なお、周囲温度が40℃を超える場合は、窓等を開くなどの応急措置をとること。〈１W〉

2) 蓄電池
ａ．蓄電池の損傷・液漏れ・汚損等の有無を点検すること。〈１W〉
ｂ．蓄電池の電解液面を点検し、最高・最低液面線内にあることを確認すること。液面が最高・最低液面線の中間以下の場合は精製水を補充すること。（陰極吸収式シール形蓄電池は除く）〈１M〉
ｃ．蓄電池の端子の緩みの有無を点検すること。〈１M〉

② 燃料タンク・燃料移送ポンプ等
1) タンク・ポンプ及び配管の油漏れ・変形・損傷等の有無を点検すること。
2) ２時間運転に必要な油量が不足している場合は給油すること。〈１W〉

③ 冷却水タンク・冷却塔・冷却水ポンプ等
1) タンク・機器及び配管の水漏れ・変形・損傷等の有無を点検すること。
2) ２時間運転に必要な水量が不足している場合は給水すること。〈１W〉
3) ラジエータ排風口の障害物の有無を点検すること。〈１W〉

④ ラジエータ
1) ラジエータの水漏れ・変形・損傷等の有無を、目視及び手触により点検すること。〈１W〉
2) ベルトの張り具合を点検し、ベルトが緩んでいる場合は調整すること。〈１W〉

⑤ 換気装置
1) 自然換気口の開口部の状況又は機械換気装置の運転が適正であることを手動運転により確認すること。〈１M〉
2) 給・排気ファンが、自家発電装置と連動して運転できることを確認すること。〈１M〉

⑥ 排気管・消音器
1) 排気管等の過熱部に可燃物が置かれていないことを確認すること。なお、貫通部の断熱材保護部の変形・損傷・脱落等の有無を点検すること。〈１W〉
2) 排気管等の支持金具の緩み・変形・損傷及び変色の有無を目視及び手触により点検すること。〈１W〉

⑦ バルブ
各種バルブの開閉状態が正常の位置にあることを確認すること。〈１W〉

３．試運転
(1) 試運転（５分程度）を行い、始動時間を確認すること。〈１M〉
(2) 運転中、電圧計・周波数計等の計器の指示値が適正であることを確認すること。〈１M〉
(3) 始動前及び運転時に、回転数・温度・圧力等の指示値を附属の各計器により確認すること。〈１M〉
(4) 試運転終了後、スイッチ、ハンドル、バルブ等を自動始動側に切り替えて運転待機状態にあることを確認すること。

〔４〕構内配電線路・通信線路

運転・監視は、次に掲げる内容について月１回の周期で適正に行うものとする。
１．架空線・引込線及び吊架線と他の造営物・植物との離隔距離、弛み、損傷等の有無を点検すること。
２．電柱・支持物等の損傷・傾斜・腐朽・脱落等の有無を点検すること。
３．ケーブル本体及び端末部の損傷・腐食・コンパウンド漏れ、他の工作物との離隔の適否を点検すること。

４．接地線の緩み・損傷及び断線の有無を点検すること。
５．マンホール及びハンドホールの蓋の損傷の有無を点検すること。又、蓋を開けて構造体のひび割れ及び浸水の有無を点検すること。

〔５〕避雷設備

運転・監視は、次に定めるところにより月１回の周期で適正に行うものとする。
１．突針及び棟上導体の取付け状態・損傷等の有無を点検すること。
２．突持管の固定状態を目視又は手触りにより点検し、ボルト等の増締めを行うこと。
３．避雷導線の断線・端子接続部の発錆及び締付けの緩みの有無を目視及び手触りにより点し、緩みがある場合は増締めを行うこと。

〔６〕昇降機（エレベーター）

次に定める巡視項目を適正に行うこと。運行に支障があると認めた時は、直ちに運行を中止し、製造者または専門業者に連絡する等の必要な措置を講ずること。

１．扉
(1) 扉の開閉が円滑で、異音・異常振動がないこと。
(2) 扉閉め安全装置が、正常に作動すること。
(3) 敷居溝にゴミや異物がある場合は、清掃すること。
２．乗　場
(1) 乗場表示器に球切れ等の異常がないこと。球切れがある場合には交換すること。
(2) 乗場ボタン・三方枠・扉・敷居に損傷がないこと。
３．カ　ゴ
(1) 扉・壁・天井・床に損傷がないこと。
(2) 汚れがある場合は、掃除すること。
(3) 操作盤・換気装置に損傷がなく、動作に異常がないこと。
(4) 照明・位置表示器に、異常がないこと。球切れがある場合には交換すること。
(5) 定員・積載荷重・注意事項が正しく掲示されていること。
４．連絡装置
(1) ブザーが正常に鳴動すること。
(2) インターホンでの通話が良好であること。
５．運行状況
(1) 加速・減速が円滑で、走行中振動・音等に異常がないこと。
(2) 着床状態に異常がないこと。

Ⅲ．機　械　設　備

〔１〕　一　般　事　項

運転・監視

(1) 運転に係る取扱を法令で定めている場合には当該法令の定めるところによる。

(2) 機器又は設備の運転は、性能及び規格に適した燃料及び補給材を用い、取扱い説明書に従い適正に操作すること。

　また、必要に応じ、各部の汚れの除去や調整、ネジの増し締め、注油その他これらに類する措置を講じるものとする。

(3) 機器又は設備の運転・監視記録は、機器の種別に応じてそれぞれ定められた項目について行うこと。

〔２〕給排水設備

１．真空式温水機

(1) 運転・監視記録

以下の項目について、２時間に１回の周期で実施すること。

・真空度　・ボイラー水位　・ガス供給圧力　・設定及び供給温水温度　・天　候

・ボイラー室温度　・外気温度

(2) 操作及び巡視

① 起動前

1) 連成計

ａ．指針に異常のないこと。

ｂ．ガラス及び文字板に汚れ及び損傷のないこと。

2) 水面計

水位が規定の水位にあること。

3) 燃料及び給水系統

ａ．弁の開閉状態が正常であること。

ｂ．配管接続部から燃料又は水漏れがないこと。

4) ボイラー室の換気

換気状態が良好に維持されていること。

5) 煙道ダンパー

全開の状態にあること。

6) 燃　料

一次側ガス圧力が正常であること。

② 起動及び運転中

1) 起動動作

ａ．起動時のプレパージ及び点火動作が正常であること。

ｂ．停止時の消火動作が正常であること。

2) 供給及び設定温水温度

規定の許容範囲内にあること。

3) 燃焼状態

燃焼音並びに火炎の形状及び色が正常であること。

4) 給水及び燃料系統

水または燃料漏れがないこと。

5) 燃焼ガス

煙室・爆発扉・掃除口扉・煙道からの漏れがないこと。

２．ポンプ
(1) 各部に異音や異常振動がないこと。
(2) 運転電流が定格電流値以下であること。
(3) 軸封部からの水漏れが適当であること。
(4) 電動機に異常発熱がないこと。

３．ろ過装置
(1) 雨水および浴槽ろ過装置の薬液注入量を調整すること。不足があれば、補充する。
(2) 浴槽ろ過装置に係る配管内部の消毒を、週に１回実施すること。
(3) 浴槽ろ過装置に係る集毛器は毎日清掃を行い、毛髪、あか、ぬめりを除去すること。

〔３〕空調設備

１．冷温水発生機
(1) 運転・監視記録
以下の項目について、１日に４回実施すること。
・冷温水入口及び出口温度　・冷却水入口及び出口温度　・排ガス温度
・高温再生器温度及び圧力　・真空度　・機械室温度
(2) 操作及び巡視
① 起動前
1) 圧力計及び温度計
ａ．指針に狂いのないこと。
ｂ．ガラス及び文字板に汚れ及び損傷のないこと。
2) 御身ズ及び冷却水配管系統
ａ．各種弁の開閉状況が運転に支障のないこと。
ｂ．配管接続部、機器水室部等より水漏れがないこと。
3) 電　源
電圧が規定の許容範囲内にあること。又、開閉器の位置に異常がないこと。
4) ヒーター
油、クランクケースその他予熱を必要とする部分のヒーターが規定時間通電されていること。
② 運転中
1) 各部の圧力及び温度が規定の許容範囲内にあること。
2) 配管に漏れ、振動等の異常がないこと。
3) 音及び振動に異常がないこと。
4) 負荷状況に異常がないこと。
5) 運転記録から、系内に空気の侵入が認められる場合は、抽気装置の運転を行うこと。
③ 運転終了時
1) 関連機器の所定の停止順序に従い行うこと。
2) 弁類を所定の開閉位置にすること。
3) 電源開閉器を規定の位置にすること。

２．ヘッダー及び貯湯槽
(1) 異音及び異常振動がないこと。
(2) 蒸気トラップからドレンが速やかに排除されていること。
(3) 温水又は給湯温度、水頭圧及び蒸気圧力に異常がないこと。
(4) 貯湯槽に外部電源方式の防食装置を設けている場合にあっては、電源ランプ及び電流計に異常がなく、スイッチを切った場合に電圧計の指針が０点に戻ること。

３．冷却塔
(1) ケーシングに異常振動がないこと。
(2) 水槽に水漏れがなく、水位に異常がないこと。

(3) 送風機の各部に異音又は異常振動がなく、羽根車の回転が円滑であること。
(4) 電圧の変動が定格電圧の10%以内にあること。
(5) 運転電流が定格電流値以下にあること。
(6) 凍結防止装置のヒーターの作動電流が定格電流値以下にあること。
(7) 薬液注入量を調整すること。不足があれば、補充する。

4．ユニット型外調機
(1) 運転・監視記録
次の項目について、１日に１回実施すること。
・冷温水入口並びに出口温度及び圧力　・還気及び給気温度　・運転電流　・機械室温度
(2) 操作及び巡視
① 異音・異常振動がないこと。
② 本体ケーシング・ダクト接続部等に空気漏れがないこと。
③ 運転電流が定格電流値以下であり、通常範囲にあること。
④ 配管に漏れがないこと。
⑤ 還気・給気及び冷温水入口・出口温度差に異常がないこと。
⑥ 加湿装置が適切に作動していること。
⑦ フィルターに詰まりがないこと。

5．ポンプ
(1) 各部に異音及び異常振動がないこと。
(2) 軸封部からの水漏れが適当であること。
(3) 電動機に異常発熱がないこと。
(4) 運転電流が定格電流値以下にあること。

6．送風機・排風機
(1) 各部に異音及び異常振動がないこと。
(2) 運転電流が定格電流値以下にあること。又、通常と著しい相違がないこと。
(3) Ｖベルトのバタツキがないこと。

7．パッケージ型空調機・ファンコイルユニット・空調換気扇
(1) 異音及び異常振動がないこと。
(2) フィルターに詰まりがないこと。
(3) 水漏れがないこと。

Ⅳ．中央監視制御装置

〔１〕一般事項

監視制御設備の運転・監視にあたっては、建築設備の監視制御を停止することなく行うものとする。又、その周期は、文中に示すとおりとし（〈１W〉は週１回）、記載なき場合は毎日行うものとする。

〔２〕運転・監視

１．外　観

(1) 監視制御盤類の塵埃・腐食・浸水等の有無の点検及び温湿度調整装置等の確認を行うこと。
(2) 監視制御盤類に異音、異臭及び異常振動の有無を目視・聴覚及び嗅覚により点検すること。

２．監視操作

(1) 機械等の正常な運転状態を監視し必要に応じて制御する。又計器類（電圧計・電流計・記録計）の記録など設備の総合監視を行うこと。
(2) 警報等の異常発報時の迅速な対応を図ること。
(3) プリンタの用紙量・印字確認行うこと。
(4) 表示灯（ランプ類）のランプテストを行うこと。〈１W〉
(5) 開閉機器（配線用遮断器・電磁接触器及びコントロールスイッチ・押しボタン等）の破損の有無を点検し、動作及び接点状態の確認を行うこと。〈１W〉

３．電源装置

(1) 無停電電源装置の出力特性（入力電圧・直流電圧・出力電圧・出力電流・出力周波数等）を確認すること。〈１W〉
(2) 無停電電源装置の蓄電池の液面を点検し、最高・最低液面線の中間以下の場合は精製水を補充すること。（陰極吸収式シール形蓄電池は除く。〈１W〉

〔別紙３〕

各種設備　保守点検業務

Ⅰ.空 調 設 備

〔１〕一般事項

１．保守に必要な消耗部品及び材料は、パッキン、Ｏリング、真空グリス、グランドパッキン、メカニカルシール、オイルシール、潤滑油、ウエス、ランプ、ヒューズ、その他これらに類するものとする。

２．ファンコイルユニット、コイルユニット、空調機、空調換気扇等に使用するフィルターは、年２回シーズンＩＮ点検時に清掃又は交換する。

３．冷温水発生機の冷房切替え及び暖房切替えの時期は、その季節に合わせ適切に対処すること。

〔２〕点検及び保守

１．　冷温水発生機

(1) 点検周期　　・シーズンＩＮ点検：年２回（冷房・暖房）
　　・シーズンＯＮ点検：年２回（冷房・暖房）
　　・吸収溶液分析　　：年１回
　　・チューブ洗浄　　：年１回

(2) 点検項目

① 外観状況

1) 本体及び付属品
　腐食、変形、破損等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

2) 温度計及び圧力計
　破損の有無を点検する。

3) 保温及び保冷材
　保温及び保冷材の損傷及び脱落の有無を点検する。損傷又は脱落が軽微な場合は補修する。

② 動力盤

1) 冷房又は暖房の切り換えが誤っていないことを確認する。

2) 絶縁抵抗を測定し、その値が１ＭΩ以上あることを確認する。さらに作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

③ 付属弁

1) 弁の開閉の良否を点検する。開閉不良の場合は調整する。

2) 調整弁にあっては冷房又は暖房運転時の調整開度であることを確認する。

④ 冷温水及び冷却水系統

1) 出口及び入口の圧力損失が規定値にあることを確認する。規定値にない場合は調整する。

2) 各水室部に水漏れのないことを確認する。水漏れがある場合は補修する。

3) 冷却水系の水抜き確認を行う。

⑤ 電気系統

1) 絶縁抵抗
　キャンドポンプ、抽気ポンプ、ブロワーファン、油ポンプ等の各モータ、操作回路、油ヒータ等の絶縁抵抗を 500Ｖメガテスタを用いて測定し、その値が１ＭΩ以上あることを確認する。ただし、低圧回路は除く。

2) 端子
　緩み、変色及び損傷の有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

3) タイマー

起動制限、遅延、その他のタイマーが設定値で作動することを確認する。作動不良の場合は調整する。

4) サーマルリレー

キャンドポンプ、抽気ポンプ、ブロワーファン、油ポンプ等の各モータ用サーマルリレーの設定値を確認する。

5) 電極棒

電極棒の機能を調整する。

⑥ 保安装置

1) 保護スイッチ

冷水過冷却、断水及び液面リレー、高温再生器圧力及び温度、ガス圧力（高、低）、空気圧力その他のスイッチの作動（実作動が困難な場合は擬似回路による）の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

2) インターロック

冷水及び冷却水ポンプ、感震器、煙感知器その他のインターロックの作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

⑦ 燃焼装置

1) 燃料系統配管

ガス燃料系にあっては㈱日本冷凍空調工業会「ガス吸収冷温水機安全基準」（ＪＲＡ4004）に定められた方法により外部漏れを確認する。

2) 弁

ａ．ガスを使用するものにあっては・日本冷凍空調工業会「ガス吸収冷温水機安全基準」(ＪＲＡ4004)に示す方法による弁越リーク量が基準以内であることを確認する。

ｂ．電動ボール弁、主遮断弁及びパイロット電磁弁の開閉の良否を点検する。

ｃ．異常時に規定値で作動（実作動が困難な場合は擬似回路による）することを確認する。

ｄ．通電時にリサイクル、過熱、異音等の異常のないことを確認する。

3) バーナー

ａ．耐火材の亀裂及び欠損の有無を点検する。

ｂ．点火トランス、電極棒及び高圧リード線の損傷等の劣化及び、絶縁碍子の亀裂有無並びに絶縁の良否を確認する。

4) リンク機構

ａ．動作の良否を点検する。動作不良の場合は調整する。

ｂ．ボールジョイントの緩み及び損傷の有無を点検する。緩みがある場合又は損傷が軽微の場合は増し締め又は補修する。

5) 炎検知器

光電セル又は紫外線検出方式の場合、受光面の汚れ、亀裂等の劣化の有無、並びに絶縁の良否を確認する。汚れがある場合は清掃する。又、フレームロッド方式の場合、汚れ及び絶縁碍子の亀裂の有無、並びに絶縁の良否を確認する。

⑧ 運転調整

1) 音及び振動

異常のないことを確認する。

2) 電流及び電圧

ａ．運転時に、主電源電圧の変動が定格の10%以内にあることを確認する。

ｂ．運転電流が定格電流以下であることを確認する。

3) 温度制御

設定温度で確実に作動していることを確認する。

4) 燃焼制御

プレパージ時間、着火タイミング、失火動作指令等の作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

5) 燃焼状態

ａ．正常に着火することを確認する。

ｂ．メインバーナーの火炎が安定しており、異常振動や異常音がないことを確認する。

火炎が不安定な場合は調整する。

c．フレーム電流を測定しその値が規定値以上で、安定していることを確認する。規定値未満であったり、規定値以上でも不安定な場合は調整する。

d．排ガス中のO_2濃度及びＣＯ濃度、排ガス温度、ドラフト、燃料圧力、燃料消費量等を測定し、規定の許容範囲内にあることを確認する。

6) 電動機

電動機の回転方向が正回転であることを確認する。

7) 熱交換器

a．冷水及び冷却水の入口温度と出口温度、溶液温度、溶液濃度、凝縮濃度、凝縮温度、蒸発温度等を測定し、その値が許容範囲内にあることを確認する。

b．不凝縮ガスの混入及び冷却管の汚れの有無を確認する。

⑨ 真空気密

1) 抽気ポンプ

a．起動時に固着及び異音がなく、抽気能力に異常のないことを確認する。

b．ベルトの張りの良否及び油面の適否を点検する。ベルトの張りが不良の場合は調整する。

2) 抽気系統

抽気用弁を手動で全開にしたとき、真空計の変化から確実に開通していることを確認する。閉塞が認められる場合は分解し点検する。

3) パラジウムセルユニット

パラジウムセル部の焼損及び劣化度を確認する。

4) リーク試験

抽気ポンプで機内に不順ガスのないことを確認する。

⑩ 溶液

1) 攪拌した溶液を適量採取してインヒビター濃度及びアルカリ度が規定の許容範囲内にあることを確認する。

2) 溶液に著しい汚れがないことを確認する。

⑪ 機器用水質管理

1) ㈱日本冷凍空調工業会で定める冷凍空調機器用水質ガイドラインによる。

2) ストレーナー、ダートトラップ等の水回路の水洗いを２回以上行う。

２．冷　却　塔

(1) 点検周期

シーズンＩＮ点検：年１回　シーズンＯＮ点検：月１回

(2) 点検項目

① 基礎

1) 亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。

2) 防振装置の損傷等の劣化の有無を点検する。

② 塔本体

1) ケーシング

損傷、変形及び汚れの有無を点検する。汚れが著しい場合は清掃する。

2) ② 散水装置

a．損傷、変形、錆及び汚れの有無を点検する。汚れが著しい場合は清掃する。

b．散水穴の目詰まりの有無を点検する。目詰まりが軽微な場合は洗浄する。

c．散水管の回転が円滑であることを確認する。当り又は緩み等の劣化がある場合は調整する。

3) 熱交換器

コイルの汚れ及び損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

4) エリミネーター

損傷及び変形及び目詰まりの有無を点検する。損傷が軽微の場合は補修する。

5) ルーバー

損傷、変形及び目詰まりの有無を点検する。損傷又は目詰まりが軽微な場合は補修又は洗浄する。

6） 充填材
ａ．スケール等の異物の付着状況を点検する。
ｂ．目詰まりの有無を点検する。
ｃ．座屈、変形等の劣化の有無を点検する。
7） 骨組み及び脚
損傷、変形等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。
③ 水槽
1） 本体
ａ．内外面の損傷、変形及び汚れの有無を点検する。汚れが有る場合は清掃する。
ｂ．水漏れがないことを確認する。
ｃ．水位が規定の位置にあることを確認する。規定の位置にない場合は調整する。
2） 給水装置
ボールタップ等が確実に作動することを確認する。作動不良の場合は調整する。
3） ストレーナー
目詰まり及び損傷等の劣化の有無を点検する。目詰まりがある場合は清掃する。
④ 送風機
1） 羽根車
ａ．損傷、腐食等の劣化及び汚れの有無を点検する。汚れが著しい場合は清掃する。
ｂ．回転に支障のないことを確認する。支障がある場合は調整する。
2） ファンケーシング
損傷、腐食等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。
3） 軸受
ａ．軸が円滑に回転することを確認する。
ｂ．油量の適否を点検する。油量不足の場合は補充する。
4） 電動機
ａ．損傷、腐食等の劣化の有無を点検する。
ｂ．円滑に回転することを確認する。
ｃ．絶縁抵抗値を測定し、その値が１ＭΩ以上あることを確認する。
5） ベルト
ａ．張り具合の適否を点検する。張り具合が適正でない場合は調整する。
ｂ．損傷及び磨耗の有無を点検する。
6） プーリー
損傷、磨耗等の劣化の有無を点検する。
7） 潤滑油
油量の適否を点検する。油量不足の場合は補充する。
⑤ 結防止装置
1） サーモスタットが設定値で確実に作動することを確認する。作動不良の場合は調整する。
2） ヒーターの作動電流が定格電流以下にあることを確認する。
3） ヒーターの絶縁抵抗値を測定し、その値が１ＭΩ以上にあることを確認する。
⑥ 運転調整
1） 電動機の回転方向が正回転であることを確認する。
2） 音及び振動に異常のないことを確認する。
3） 電源電圧の変動が定格の10％以内にあることを確認する。
4） 運転電流が定格値以下にあることを確認する。
5） 散水管の回転数が許容範囲内にあることを確認する。
6） 散水が均一に分散していることを確認する。

３．ポ ン プ

(1) 点検周期　年２回
(2) 点検項目
① 本体
1） 腐食、損傷及び漏洩の有無を点検する。
2） 軸継手ゴム（ベルト）の損傷等の劣化の有無を点検する。

3) 軸継手の芯狂いが許容範囲内にあることを確認する。芯狂いが著しい場合は調整する。
4) 主電源電圧の変動が運転時に定格電圧の10%以内にあることを確認する。
5) 運転電流が定格電流の 100%以下にあることを確認する。
6) ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。
7) 受水タンク内の真空度及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。

② 電動機
1) 腐食及び損傷の有無を点検する。
2) 円滑に回転することを確認する。
3) 絶縁抵抗を測定し、その値が0.2 ＭΩ以上であることを確認する。

③ 制御機器
1) 制御盤
ａ．電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。
ｂ．表示ランプの点灯良否を点検する。点灯不良の場合は交換する。
2) 真空開閉器
作動の良否を点検する。
3) 電磁弁装置
作動の良否を点検する。

④ 逆止弁
開閉状態の良否を点検する。開閉不良の場合は清掃又は調整する。

⑤ 圧力計
1) 腐食及び損傷の有無を点検する。腐食又は損傷が著しい場合は交換する。
2) 指示値に狂いがないことを確認する。狂いが著しい場合は調整又は交換する。

４．パッケージ型空調機

(1) 点検周期
シーズンＩＮ点検：年２回（冷房・暖房）　　シーズンＯＮ点検：月１回

(2) 点検項目
① 外観の状況
腐食、変形、破損等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。

② 冷房切替え
補助電気ヒーター、加湿器の電源遮断をするとともに自動制御機器の切替え、作動確認を確実に行う。

③ 加湿器給水
給水止弁の開閉を確認する。

④ 排水系統
1) ドレンパン
汚れ及び発錆、腐食等の有無を点検する。汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は清掃又は補修する。
2) ドレン排水
本体のドレン排水確認を行い、支障のないことを確認する。支障がある場合は清掃する。

⑤ 電気系統
1) 操作及び動力回路
絶縁抵抗を測定し、その値が１ＭΩ以上あることを確認する。
2) 端子
緩み、変色の有無を点検する。緩みのある場合は増し締めする。
3) 操作盤
汚れや異物の付着、若しくは変形がある場合は清掃、若しくは調整する。
4) クランクケースヒーター
通電、発熱状態の異常の有無を点検する。

⑥ 暖房切替え
補助電気ヒーター及び蒸発式加湿器の電源投入並びに自動制御機器の切替え、作動確認を確実に行う。

⑦　送風機

1)　Ｖベルト

緩み及び損傷等の劣化の有無を点検する。緩みがある場合は調整する。

2)　軸受

音、振動等の異常の有無を点検する。給油不足の場合は補充する。

3)　シロッコファン、プロペラファン

汚れ及び損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

4)　電動機

回転方向が正回転であることを確認する。

⑧　エアフィルター

1)　ろ材

詰まり及び損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は清掃又は補修する。

2)　枠

詰まり及び損傷等の劣化の有無を点検する。

⑨　冷媒系統

1)　ガス漏れの有無を点検する。

2)　配管の損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。

⑩　熱交換器

フィンコイルの汚れ及び損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は清掃又は補修する。

⑪　加湿器

汚れ及び損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

⑫　保安装置

1)　インターロック

室内送風機運転と補助電気ヒーター通電の作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

2)　圧力開閉器

ａ．高低圧開閉器の設定値での作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

ｂ．油圧保護開閉器の設定値での作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

3)　可溶栓

ガス漏れや変形のないことを確認する。

4)　温度ヒューズ

溶断や変形、変色の有無を点検する。不具合がある場合は交換する。

5)　過熱防止器

作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整又は交換する。

6)　圧力計

圧力計の精度を点検する。指示ずれの場合は調整する。

⑬　自動制御機器

温度調節器、湿度調節器、タイマー制御、容量制御等が設定値で確実に作動することを確認する。

⑭　運転調整

1)　電源電圧

ａ．供給電源電圧に異常のないことを確認する。

ｂ．運転時の電圧変動が定格の±10％以内にあることを確認する。

2)　運転電流

ａ．主電流及び圧縮機電流が定格以下にあることを確認する。

ｂ．補助電気ヒーターの電流が定格値にあることを確認する。

3)　冷凍機油

汚損劣化及び油量の適否を点検する。

4)　熱交換状況

冷媒の液温、室外機及び室内機吹き出し空気の温度等を点検し、熱交換状況が正常であることを確認する。

5） 除霜装置
検知作動並びに四方弁動作の良否を確認する。作動不良の場合は調整する。
6） 音、振動
異常のないことを確認する。

５．ユニット型空調機・ユニット型外調機

(1) 点検周期
シーズンＩＮ点検：年１回（冷房開始時）　　シーズンＯＮ点検：月１回

(2) 点検項目
① 外観の状況
1） 本体
腐食、変形、破損等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。
2） 保温・吸音材
破損の有無を点検する。破損が軽微な場合は補修する。
② 送風機
1） ファンランナー
ａ．汚れ及び発錆、腐食等の有無を点検する。汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は清掃又は補修する。
ｂ．回転バランスの良否を点検する。異常な場合は調整する。
2） シャフト
汚れ及び発錆、磨耗等の有無を点検する。
3） ベルト
弛み及び損傷等劣化の有無を点検する。弛みがある場合は調整する。
4） プーリー
磨耗等の有無を点検する。
5） 軸受
音、振動等の異常の有無を点検する。給油不足の場合はグリース給油する。
6） カップリング
磨耗、損傷等の有無を点検する。
7） 電動機
ａ．絶縁抵抗を測定し、その値が１ＭΩ以上であることを確認する。
ｂ．回転方向が正回転であることを確認する。
ｃ．モーター表面温度の異常の有無を点検する。
ｄ．電流が定格値内であることを確認する。
8） 音、振動
異常のないことを確認する。
③ 熱交換器
冷温水コイル、蒸気コイル等の汚損や腐食損傷の劣化の有無を点検する。汚損がある場合又は劣化が軽微な場合は清掃又は補修する。
④ 加湿器
1） 加湿ノズルの詰まりの有無を点検する。詰まりがある場合は補修する。
2） 噴霧ポンプ作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。
⑤ エリミネーター
詰まりや腐食の有無を点検する。詰まりがある場合は洗浄する。
⑥ 排水系統
1） ドレンパン
汚れ及び発錆、腐食等の有無を点検する。汚れがある場合又は劣化が軽微な場合は清掃又は補修する。
2） ドレン排水
本体のドレン排水確認を行い、支障のないことを確認する。支障がある場合は清掃する。
⑦ エアフィルター
1） ろ材

詰まり及び損傷等の劣化の有無を点検する。詰まりがある場合は清掃する。

2） 枠

損傷等の劣化の有無を点検する。

６．ファンコイルユニット・コイルユニット

(1) 点検周期

シーズンＩＮ点検：年１回（冷房開始時）　　シーズンＯＮ点検：月１回

(2) 点検項目

① 外観の状況

1） 本体

腐食、変形、破損等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。

2） 保温・吸音材

破損の有無を点検する。破損が軽微な場合は補修する。

3） 吹出しグリル

破損、劣化の有無を点検する。

② 送風機

1） ファンライナー

ａ．汚れ及び発錆、腐食、変形等の有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

ｂ．回転バランスの良否を点検する。異常な場合は調整する。

2） 電動機

ａ．音、振動等の異常の有無を点検する。

ｂ．絶縁抵抗を測定し、その値が１ＭΩ以上であることを確認する。

ｃ．回転がスムーズであることを確認する。

3） 音、振動

異常のないことを確認する。

③ 熱交換器

冷温水コイルの破損や腐食の劣化の有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

④ 排水系統

1） ドレンパン

汚れ及び発錆、腐食等の有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

2） ドレン排水

本体のドレン排水確認を行い、支障のないことを確認する。支障がある場合は清掃する。

⑤ エアフィルター

1） ろ材

汚れ及び損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

2） 枠

損傷等の劣化の有無を点検する。

⑥ 電装部品

1） 電気配線

損傷、過熱、劣化等の有無を点検する。損傷の場合は補修する。

2） 接続端子

端子接続の緩みの有無を点検する。緩みのある場合は増し締め又は、かしめを強める。

3） スイッチ類

ａ．損傷、破損の有無を点検する。

ｂ．風量切替え等の作動の良否を点検する。

⑦ 止め弁

1） 損傷、破損の有無を点検する。

2） エア抜き弁、ドレン抜き弁の良否を点検する。空気溜まりの場合はエア抜きを調整する。

７．送・排風機

(1) 点検周期　年１回

(2) 点検項目

① 外観の状況

1) 汚れの有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。

2) 腐食やボルトの緩みの有無を点検する。腐食が軽度の場合は補修する。緩みがある場合は増し締めする。

3) 防振材の破損や劣化（亀裂等）の有無を点検する。

② 電動機

1) 電動機が外部より調査できる場合は、発熱の異常の有無を点検する。

2) 絶縁抵抗を測定し、その値が１ＭΩ以上であることを確認する。

3) 電流値を計器盤で点検し、定格値以下であることを確認する。

③ 軸受

1) 発熱、音及び振動の異常の有無を点検する。

2) 給油形の場合は油を補充又は交換する。

④ Ｖベルト（電動機直結形のものを除く）

1) 緩み、磨耗及び損傷の有無を点検する。緩みがある場合は調整する。

2) 芯出しの良否を点検する。芯出し不良の場合は調整する。

⑤ Ｖプーリー

磨耗、損傷等の劣化の有無を点検する。

⑥ 羽根車

1) 汚れ及び変形、発錆等の劣化の有無を点検する。

2) ボルトの緩み及び腐食等の劣化の有無を点検する。緩み又は劣化がある場合は増し締め又は交換する。

3) ケーシング等に接触していないか確認する。

８．水処理装置

(1) 点検周期

シーズンＩＮ点検：年１回（冷房開始時）　　シーズンＯＮ点検：月１回

(2) 点検項目

① 冷却水処理装置

1) 薬注ポンプの分解洗浄及び作動確認

2) 自動ブロー用水質計の校正

② 冷温水処理装置

薬注ポンプの分解洗浄及び作動確認

③ 加湿用硬水軟化装置

作動確認及び軟水製造装置の調整

９．空気清浄機

(1) 点検周期　月１回（高圧電源部は６か月１回）

(2) 点検項目

① ろ材

1) 目詰まりの有無を点検する。目詰まりの著しい場合は洗浄又は交換する。

2) 差圧計により圧力損失を点検する。初期圧の２倍以上の場合は洗浄又は交換する。

3) 差圧計により圧力損失が10㎜$H_2$0(98pa）以下であることを確認する。

② 枠

変形、腐食等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。

③ ケーシング

変形、腐食等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微な場合は補修する。

④ チャンバー

変形、腐食等の劣化及び汚れのある場合は補修又は清掃する。

⑤ 制御盤

1) 表示灯の点灯の良否を点検する。点灯不良の場合は交換する。

2) タイマー又は差圧計の作動の良否を点検する。

⑥ 巻取機構

電動機等の作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

⑦　高圧電源部

電圧が規定値にあることを確認する。

⑧　電離部・集塵部

1)　汚れの有無を点検する。汚れのある場合は清掃する。

2)　絶縁抵抗を測定し、規定値以上であることを確認する。

3)　放電線の劣化の有無を点検する。

10. 空調換気扇

(1) 点検周期　年２回（６か月毎）

(2) 点検項目

プレフィルター及びエアエレメント

目詰まりの有無を点検する。目詰まりの著しい場合は清掃又は交換する。

Ⅱ．給水給湯設備

〔１〕一般事項

１．「消防法」並びに同法に基づく各地方条例、「危険物の規制に関する政令」及び「同規則」並びに「ガス事業法」及び「液化石油ガスの保安確保及び取引の適正化に関する法律」に定めるところによる。

２．本項の真空式温水機は、燃料としてガスを使用するものに適用する。

３．保守に必要な消耗部品及び材料は、グランドパッキン、メカニカルシール、オイルシール及び潤滑油その他これらに類するものする。

〔２〕点検及び保守

１．点検周期

真空式温水機・貯湯槽・給湯循環ポンプ・加圧給水ユニットの点検はそれぞれ年２回（半年毎）とする。

２．点検項目

(1) 真空式温水機

① 基　礎

1) 亀裂、沈下等の以上の有無を点検する。

2) ボルトの緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

② 本　体

1) 外観状況

ａ．ケーシング

汚れ及び燃焼ガス漏れ並びに焚口及び掃除口付近の焼損の有無を点検する。汚れがある場合又は焼損が軽微の場合は清掃又は補修する。

ｂ．保温材

脱落、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

2) 燃焼室及び伝熱面

ａ．清掃のうえ過熱及び腐食等の劣化並びに水漏れの有無を点検する。

ｂ．真空度が規定の許容範囲内にあることを確認する。

ｃ．燃焼ガス漏れの有無を点検する。漏れが軽微の場合は補修する。

ｄ．運転時にボイラー水位が規定の許容範囲内にあることを確認する。

3) 熱交換器

ａ．接続部の水漏れの有無を点検する。

ｂ．汚れ及び詰まりの有無並びに流量の適否を点検する。汚れ又は詰まりがある場合は清掃する。

ｃ．逃し弁を分解清掃のうえ腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。

ｄ．煙道及び煙突

ｅ．割れ、腐食等の劣化並びに雨水の浸入の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

ｆ．排ガスの漏れの有無を点検する。漏れが軽微の場合は補修する。

ｇ．耐火レンガ及びキャスタブルの破損、脱落及び煤の堆積の有無を点検する。堆積がある場合は除去する。

③ 付属品

1) 抽気装置

ａ．作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

ｂ．抽気ポンプのグランドパッキンの損傷等の劣化の有無を点検する。

ｃ．弁の損傷等の劣化及び詰まりの有無を点検する。詰まりがある場合は清掃する。
ｄ．配管接続部の緩み及び水漏れの有無を点検する。緩みがある場合は増し締め又は補修する。
ｅ．抽気ブローの良否を点検する。

2) 制御安全装置
ａ．温度調節器の作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。
ｂ．溶解栓及び温度ヒューズの異常の有無を点検する。
ｃ．抽気及び安全スイッチの作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。
ｄ．低水位スイッチの作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

④ 燃焼装置

1) バーナー
ａ．炎口部に付着した煤、カーボン、未燃分等の汚れを清掃する。
ｂ．点火及び消火の良否を点検する。点火又は消火不良の場合は調整する。
ｃ．炎の色及び形状並びに燃焼音等の燃焼状態の良否を点検する。燃焼不良の場合は調整する。
ｄ．ノズルチップ、ディフューザー、バーナータイル等の焼損、変形、割れ等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

2) 電極棒
電極棒の異物の付着及び腐食の有無を点検する。異物の付着がある場合又は腐食が著しい場合は洗浄又は交換する。

3) ストレーナー
漏れの有無を点検する。

4) 電磁弁及び油圧計
作動の良否を点検する。作動不良の場合は清掃又は調整する。

5) 火炎検出器
煤及び油滴の付着、焼損並びに保護ガラスの亀裂の有無を点検する。付着がある場合は清掃する。

6) 燃料遮断弁
ａ．バーナーの燃料停止時に、ガス燃料遮断弁にあっては㈱日本ガス協会制定の「ガスボイラ燃焼設備の安全技術指標」に定められた方法により漏れの量を点検する。
ｂ．弁及び配管との接続部の漏れの有無を点検する。漏れがある場合はボルトを増し締め、ガスケットを交換又はシール材を巻き直しする。

⑤ 操作盤

1) 盤内機器の取付けの良否並びに過熱及び異臭の有無を点検する。取付け不良の場合は調整する。
2) 端子の変色、発錆及び汚れの有無を点検する。汚れがある場合は清掃する。
3) 温水機運転時の盤内部の温度及び結露水の有無を点検する。
4) 表示灯の点灯及び警報器の発鳴の良否を点検する。点灯不良の場合は球を交換する。

(2) 貯　湯　槽

① 基　礎
亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。

② 本　体

1) 内部の付着及び堆積物の有無を点検する。付着又は堆積物がある場合は洗浄する。
2) 内部の割れ、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。
3) 加熱管を引出し、内外面のスケール、スラッジ等の異物の付着及び割れ、変形、腐食等の劣化の有無を点検する。異物の付着がある場合は洗浄する。
4) 締め付けボルトの緩み及び腐食、曲がり等の劣化の有無を点検する。緩み又は劣化がある場合は増し締め又は交換する。

③ 圧力計、温度計

1) 指針が大気圧の下で０点を指示することを確認する。
2) 損傷等の劣化の有無を点検する。
3) 圧力計にあっては、導圧口、コック等の詰まりの有無を点検する。

④　付属管及び弁

1）　逃し管

ａ．詰まりの有無を点検する。詰まりがある場合は清掃する。

ｂ．保温の脱落及び損傷の有無を点検する。

2）　その他の管

ａ．変形、腐食、曲がり等の劣化の有無を点検する。

ｂ．結露の有無を点検する。

ｃ．伸縮継手の作動の良否及び損傷等の劣化の有無を点検する。

3）　安全弁及び逃し弁

ａ．分解清掃のうえ弁座の腐食、損耗等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は摺合せ調整する。

ｂ．バネの折損及び損傷、腐食等の劣化の有無を点検する。

4）　減圧弁

ａ．一次側及び二次側の圧力計の圧力変動が許容範囲内にあることを確認する。許容範囲内にない場合は調整する。

ｂ．折損等の劣化の有無を点検する。

5）　その他の弁

作動の良否及び損傷等の劣化の有無を点検する。

⑤　温度調整弁

1）　作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

2）　損傷等の劣化及びスケール付着の有無を点検する。スケール付着がある場合は清掃する。

⑥　蒸気トラップ

分解清掃のうえ損傷等の劣化の有無を点検する。

⑦　防食装置

1）　流電陽極法にあっては防食材の消耗の程度を点検する。

2）　外部電源法にあっては電極線の消耗の有無及び絶縁状態の有無を点検する。

⑧　溶解栓

劣化の有無を点検する。

(3) 給湯循環ポンプ

①　本　体

1）　腐食、損傷及び漏洩の有無を点検する。

2）　軸継手ゴム（ベルト）の損傷等の劣化の有無を点検する。

3）　軸継手の芯狂いが許容範囲内にあることを確認する。芯狂いが著しい場合は調整する。

4）　主電源電圧の変動が運転時に定格電圧の10%以内にあることを確認する。

5）　運転電流が定格電流の 100%以下にあることを確認する。

6）　ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。

7）　受水タンク内の真空度及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。

②　電動機

1）　腐食及び損傷の有無を点検する。

2）　円滑に回転することを確認する。

3）　絶縁抵抗を測定し、その値が１ＭΩ以上であることを確認する。

③　制御機器

1）　制御盤

ａ．電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。

ｂ．表示ランプの点灯良否を点検する。点灯不良の場合は交換する。

2）　真空開閉器

作動の良否を点検する。

3）　電磁弁装置

作動の良否を点検する。

④　逆止弁

開閉状態の良否を点検する。開閉不良の場合は清掃又は調整する。

⑤　圧力計

1） 腐食及び損傷の有無を点検する。腐食又は損傷が著しい場合は交換する。
2） 指示値に狂いがないことを確認する。狂いが著しい場合は調整又は交換する。

(4) 加圧給水ユニット
① 本　体
1） 腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。
2） 軸継手ゴム（ベルト）の損傷等の劣化の有無を点検する。
3） 軸継手の芯狂いが許容範囲内にあることを確認する。芯狂いが著しい場合は調整する。
4） 主電源電圧の変動が運転時に定格電圧の10％以内にあることを確認する。
5） 運転電流が定格電流の100％以下にあることを確認する。
6） ポンプの吸込圧力及び吐出し圧力が許容範囲内にあることを確認する。
② 電動機
1） 腐食及び損傷の有無を点検する。
2） 円滑に回転することを確認する。
3） 絶縁抵抗を測定し、その値が１ＭΩ以上であることを確認する。
③ 制御機器
1） 制御盤
ａ．電磁開閉器の接点の劣化の有無を点検する。
ｂ．表示ランプの点灯良否を点検する。点灯不良の場合は交換する。
④ 圧力タンク
1） 腐食、損傷及び水漏れの有無を点検する。
2） 封入ガスの圧力が規定値にあることを確認する。
⑤ 逆止弁
開閉状態の良否を点検する。開閉不良の場合は清掃又は調整する。
⑥ 圧力計
1） 腐食及び損傷の有無を点検する。
2） 指示値に狂いがないことを確認する。狂いが著しい場合は調整する。

Ⅲ．簡易専用水道設備

〔１〕一般事項

１．「水道法」並びに「同法施行規則」及び「水質基準に関する省令」並びに「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」「同法施行規則」及び同法に基づく厚生省告示並びに各地方条例に定めるところによる。

２．作業は健康状態の良好な者が行なう。

３．作業衣及び使用器具は、タンクの掃除専用のものとする。又、作業にあたっては作業が衛生的に行なわれるようにする。

４．タンク内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。

５．圧力タンクの清掃は受水タンクの清掃と同一の日に行なう。

〔２〕点検及び清掃

１．点検周期は年１回とする。

２．点検項目

(1) 基礎

① 亀裂、沈下等の異常の有無を点検する。

② 架台の発錆、腐食等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

(2) 本体

① 水漏れ及び外面の発錆、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

② 内面の腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

③ マンホールの密閉状態及び施錠の良否を点検する。密閉又は施錠不良の場合はパッキン又は錠を交換する。

(3) 付属装置

① ボールタップ及び定水位弁

1) 浸水及び変形、損傷等の劣化の有無並びに作動の良否を点検する。浸水がある場合は調整する。

2) 水の供給を停止したとき、水漏れ及び衝撃のないことを確認する。水漏れ又は衝撃のある場合は調整する。

② 水面制御及び警報装置（フロートスイッチ、レベルスイッチ、電極棒）

1) 汚れ及び腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。汚れがある場合は洗浄する。

2) 作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

(4) 付属配管

① 変形、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。

② 防虫網の詰まり及び腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。詰まりがある場合は清掃する。

３．清　　掃

(1) 清掃作業

① タンク内の沈澱物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。壁面等に付着した物質の除去はタンクの材質に応じ、適切な方法で行う。

② 洗浄に用いた水は、完全にタンク外に排除するとともに、タンク周辺の清掃を行う。

③ 清掃終了後、水道引込管内等の停滞水や管内のもらい錆等がタンク内に流入しないようにする。

(2) 消毒

① 清掃終了後、塩素剤を用いて２回以上タンク内の消毒を行う。

② 消毒薬は、有効塩素50～100mg/ℓ 濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液又はこれと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用いる。

③ 消毒はタンク内の全壁面、床及び天井の下面について、消毒薬を高圧洗浄機等を利用して噴霧により吹き付けるか、ブラシ等を利用して行う。

④ 消毒に用いた排水は、完全にタンク外に排除する。

⑤ 消毒終了後は、タンク内に人の立入りを禁止する措置を講じる。

(3) 水張り

消毒後の水洗い及びタンク内への上水の注入は、消毒終了後少なくとも３０分以上経過してから行う。

(4) 汚泥等の処理

清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の規定に基づき適切に処理する。

(5) 水質検査及び残留塩素の測定

タンクの水張終了後、給水栓及びタンクにおける水について、次表の左欄に掲げる項目について同表中欄に掲げる基準に基づき同表右欄に掲げる方法で、水質検査及び残留塩素の測定を行う。

項　目	基　　準	検査又は測定方法
色　度 濁　度 臭　気 味	５度以下 ２度以下 異常でないこと（ただし、消毒によるものを除く） 異常でないこと（ただし、消毒によるものを除く）	水質基準に関する省令に定める方法又はこれと同等以上の精度を有する方法
残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は０．２㎎／ℓ 以上、結合残留塩素の場合は１．５㎎／ℓ 以上	原則としてオルト・トリジン法又はＤＰＤ法

Ⅳ. 排　水　設　備

〔１〕一般事項

１．「下水道法」並びに「同法施行令」及び「同法施行規則」並びに「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」並びに「同法施行規則」及び「同法に基づく厚生省告示」に定めるところによる。

２．清掃は、排水の質、量及び水槽の容量等に応じ、６か月以内毎に１回以上行う。

３．蚊、ハエ等の発生防止に務め清潔を保持する。

４．除去物質の飛散防止、悪臭発散の防止、消毒等に配慮するとともに、作業中の事故防止に留意する。

５．清掃に用いる照明器具は防爆形で、作業に十分な照度が確保できるものとする。

６．水槽内に立ち入るときは、火気に注意するとともに、換気を十分に行い、安全を確保する。又、換気は作業が完全に終了するまで継続して行う。

７．清掃に薬品を用いる場合には、終末処理場又はし尿浄化槽の機能を阻害することのないよう留意する。

８．保守に必要な消耗部品及び材料は、メカニカルシール、オイルシール、封入油その他これらに類するものとする。

〔２〕点検及び清掃

１．点検周期
(1) 雑排水槽・汚水槽・ガソリントラップ・ポンプ類：年２回（半年毎）
(2) 湧水槽：年１回、
(3) グリーストラップ：年１２回（毎月）
(4) 排水管（雑排水管・汚水管等）：年１回

２．点検項目
(1) 雑排水槽・汚水槽・湧水槽・グリーストラップ・ガソリントラップ
① 本体
1) 内部の浮遊物及び沈澱物の状況を点検する。
2) 漏水及び壁面等の損傷、亀裂、発錆等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。
3) マンホールの密閉状態の良否を点検する。密閉不良の場合は補修又はパッキンを交換する。
② 水面制御及び警報装置（フロートスイッチ、レベルスイッチ、電極棒）
1) 損傷及び腐食の有無を点検する。
2) 作動の良否を点検する。
③) 配管
1) 水漏れ及び詰まりの有無を点検する。詰まりがある場合は清掃する。
2) 発錆、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。劣化が軽微の場合は補修する。
3) 防虫網の目詰まり及び発錆、腐食、損傷等の劣化の有無を点検する。目詰まりがある場合は清掃する。

(2) ポンプ

① 本体、着脱装置及びガイド部

1) 腐食及び損傷の有無を点検する。

2) 主電源電圧の変動が運転時に定格電圧の10%以内にあることを確認する。

3) 運転電流が定格電流の 100%以下にあることを確認する。

② 電動機

1) 腐食及び損傷の有無を点検する。

2) 絶縁抵抗を測定し、その値が 0.2MΩ以上であることを確認する。

③ ケーブル

1) 損傷等の劣化の有無を点検する。

2) 絶縁抵抗を測定し、その値が 0.2MΩ以上であることを確認する。

④ 圧力計

1) 腐食及び損傷の有無を点検する。

2) 指示値に狂いがないことを確認する。狂いが著しい場合は調整する。

⑤ 水張り

清掃終了後、水張りを行い、水位の低下の有無を調べ、漏水のないことを確認する。

3．清　　掃

(1) 清掃作業

① 水槽内の汚水及び残留物質を確実に槽外に排除する。

② 流入管に付着した物質並びに排水管及び通気管の内部の異物を除去し、必要に応じ消毒等を行う。

③ 排水管（雑排水管・汚水管等）は高圧洗浄を行う。

(2) 汚泥等の処理

清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の規定に基づき適切に処理する。

Ⅴ．消防設備

〔１〕一般事項

１．消防設備については消防法等の関係法規に定めるところにより適切に業務を行うこと。

２．点検を行うにあたっては、関係者と十分協議して危害発生の防止を図るとともに当該点検に係る設備の概要、状態等を十分把握すること。

〔２〕点検及び保守

点検は「消防設備等の点検の基準及び消防用設備点検結果報告書に添付する点検票の様式（昭和50年10月16日消防庁告示第14号）」および「消防法施行規則の規定に基づき消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の結果についての様式（昭和50年4月1日消防庁告示第３号）」に定めるところにより適正に行い、必要に応じて保守、修理その他の措置を講じるものとする。

(1) 作動・外観・機能点検　：　年２回（６か月毎）
(2) 総合点検　　：　年１回

Ⅵ. 建築設備

〔１〕一般事項

建築基準法第１２条第２項及び第４項並びに区実施方針（「建築基準法に基づく公共建築物等定期点検実施方針」平成１８年８月２４日区長決定）に基づき、建築物及び建築設備（昇降機を除く）の損傷・腐食その他の状況を点検し、安全性を確保するとともに適正な施設の維持保全を図ること。

〔２〕業務内容

１．点検業務に関する枠組みづくり及び事前調査
(1) 関連図書等の確認
(2) 点検範囲等の確認
(3) 他の法令（消防法、ビル管理法、電気事業法、ガス事業法、水道法、労働安全衛生法等により点検している項目の調査、確認
(4) 日常点検している項目の調査、確認
(5) 関係者へのヒアリング（点検項目について）
(6) 現地調査（点検項目に関する調査、検討）
(7) 関係者との協議、点検項目等の決定
(8) 点検不要な項目を斜線で消すなど、点検業務の内容や点検項目がわかるように、「点検マニュアルチェックシート、異常内容等一覧表」に必要事項を記入する。

２．定期点検の実施
(1) 建築物及び建築設備（昇降機を除く）の現状における損傷、腐食その他劣化状況を（財）建築保全センター「建築物点検マニュアル」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に準拠して点検する。
(2) 消防法、ビル管理法、電気事業法、ガス事業法、水道法、労働基準法等、他の法令による法定点検を実施している場合、もしくは同等の点検基準で既に保守点検を実施している場合は、その記録を保管することで点検に替えることができる。
(3) 点検方法は、目視、打診等によることとし、隠蔽部分の開口点検、足場の構築点検、高所危険場所での点検は除外する。

〔３〕点検者の資格

建築基準法第１２条及び同施行規則第４条に定める有資格者よること。

Ⅶ. 立体駐車場設備

〔１〕一般事項

１．保守に必要な消耗部品及び材料は、各種ボルトナット類、電磁開閉器用各種接触子、各補助電磁継電器、ヒューズ、各種リミットスイッチ、ブザー及びベル、光電管用電球、各表示灯用電球、各油脂類（油圧式作動油は除く）その他これらに類するものとする。

２．緊急の点検及び修理の要請があった場合には、直ちに技術者を派遣し的確に対応するものとする。

〔２〕点検及び保守

１．点検周期：年４回（３か月毎）

２．点検範囲
(1) 機械関係
(2) パレット・台車関係
(3) 鉄骨関係（柱、梁等）
(4) 電気関係（電源二次側以降）
(5) 安全装置
ただし、外壁・外装部分、消防用設備、塗装・メッキ等仕上げ部分、給排水設備、基礎・土間部分は保守点検の範囲外とする。

３．保守点検等
(1) 製造メーカーが規定している保守点検基準を順守すること。
(2) ピット内の清掃を行うこと。

〔別紙４〕

植　栽　管　理　業　務

１．業務の履行確認

必要に応じ、施設管理者に報告し確認を受けること。

２．作　業　内　容

作業は、下表に定めるところにより適正に行い、必要に応じて移植、補植その他の措置を講じるものとする。

表

作　　業	種　　類	数　　量	回　数
剪　　定	高木・常緑　Ｃ＝～０．２９ｍ	２本	１／年
	高木・常緑　Ｃ＝０．３～０．５９ｍ	２本	１／年
刈込み	生垣　　Ｈ＝１．０ｍ	４２ｍ	２／年
	低木寄植　Ｈ＝１．０ｍ以内	１４６㎡	２／年
	地被（コトネアスターのみ）	１３㎡	２／年
施　　肥	高木・常緑　Ｃ＝～０．２９ｍ	２本	１／年
	高木・常緑　Ｃ＝０．３～０．５９ｍ	２本	１／年
	生垣　　Ｈ＝１．０ｍ	４２ｍ	１／年
	低木寄植　Ｈ＝１．０ｍ以内	１４６㎡	１／年
	地被	３７㎡	１／年
除　　草	緑地	１８３㎡	４／年

〔別紙５〕

衛生害虫駆除業務

１．一般的事項

(1) 本仕様によって実施する消毒作業は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に準じて当ビル内に発生している害虫等を駆除し、保健衛生上、健康な状態を保つことを目的とする。
(2) 駆除作業の実施にあたっては、事前に施設管理者と充分打合せのうえ支障のないよう行うこと。また、作業終了後は施設管理者に連絡し確認を受けること。

２．業務内容

(1) 駆除対象
ゴキブリ・蚊・ダニ・ネズミ等
(2) 使用殺虫剤
毒性については害虫に対して即効性・残効性のあるものとし、人畜に無害であること。
(3) 定期生息調査（毎月１回・但し防除作業月を除く）
調査用トラップは衛生害虫の出やすい場所に設置する。
各場所に配置したトラップによる生息調査の確認を行い、生息が確認された場合は、その都度、毒餌剤にて塗布処理を行う。
ダニ等に刺される被害があった場合は、その周辺のゴミを掃除機で収集し同定調査を実施し、ダニ等の種類により効果的な駆除作業を実施する。

防除作業（年２回）
生息調査以外の月に、食料を取扱う区域並びに排水槽、阻集器及び廃棄物の保管設備の周辺、特にネズミ等が発生しやすい箇所について、その生息状況を調査し、必要に応じて発生を防止するための措置を講ずる。
生息状況調査の結果、ネズミ等の発生がみられた場合は防除作業を実施する。
防除作業後、生息が見られたネズミ等の種類に応じて１週間～３週間の間に下記の調査等を行う。
① 捕獲器等の器具を用いた生息調査
② ふんや虫体、足跡等の調査
③ 無毒餌を用いた喫食調査
④ 聞き取り調査や目視

(4) 駆除方法
① 事務室内
茶器廻り・冷蔵庫側に調査用トラップの配置および毒餌剤の配置を行う。
② 給湯場所・トイレ
調査用トラップの配置および毒餌剤の配置を行う。
③ 倉庫・ゴミ置き場
ピレスロイド系薬剤の噴霧を行う。
④ 食堂・厨房・調理室
調査用トッラプの配置および毒餌剤の塗布並びに注入を行う。
⑤ 汚水・雑排水槽
表皮形成阻害剤の投薬および蒸散剤プレートの配置を行う。

〔別紙６〕

有　人　警　備　業　務

１．目　　的

警備対象施設における火災、盗難、侵入者による不法行為、その他の事故を未然に防止するとともに、万一事故発生の際は迅速的確な処置により、損害の最小化を図る。

また、来庁者の動向を把握し、必要に応じた適切な対応をすることにより施設の秩序維持に努め、施設の円滑な管理・運営に資するものとする。

２．業　務　概　要

（１）警備時間、体制

①　平　　日　　１７：００～２３：００（１名以上）

②　土・日・祝・休日　　９：００～２２：００（１名以上）

（２）警備形態

①　正面玄関・部分立哨

②　館内巡回警備

（３）警備員等

①　警備員は、警備業法上の教育等を確実に履習・修得した、条件の整った者であること。

②　警備員は、本業務を十分に遂行できる者であること。

③　警備員は、常に礼儀正しく、規律を守り、互いに協力して業務に従事できる者であること。

④　警備員には、統一した制服制帽を着用させることとする。

３．業　務　内　容

火災、盗難及び侵入者による不法行為等、事故の防止を図り、館内の秩序維持に努めることとする。万一、事故・火災が発生した場合は、施設管理者に報告し、必要な措置をとるものとする。特に火災を発見したときは、初期消火等の臨機の措置をとらなければない。

（１）正面玄関・部分立哨

警備員は、委託者の指示する場所において、施設来訪者の出入りに注意を払い、次のような事項に対し適宜、適切に処置することとし、事情によっては施設管理者に連絡し、その指示に従うこと。

①　館内に出入りする者で不審と思われる者があるときは、その行き先・用件等を問いただす等、適切に措置すること。

②　竿や棒、その他の危険物を携帯し、又は館内を汚損するおそれのある汚液等不潔物を持ち込も

うとする者があるときは、これを制止するなど適切に措置すること。

③　泥酔等によって他人に迷惑をかけるおそれのある者が館内に入ろうとしたときは、これを制止するなど適切に措置すること。

④　機材器具、資材等の搬出入をする者で、不審と思われる点があるときは、持出証、納入書、又はこれにかわる証拠書類の提示を求め、現品と照合すること。

⑤　その他、警備目的上で必要な事項を行うこと。

（２）館内巡回警備

警備員は、一日３回の巡回を行うこと。

但し、重点巡回等その必要がある場合は、巡回の回数、時間を変更し警戒を強化しなければならない。

巡回中に、次に揚げるような異常な事項を発見した場合は、直ちに施設管理者に報告するとともに、必要な措置をとらなければならない。

①　館内において不審者を発見したときは、用件を問いただす等、適切に措置すること。

②　館内の秩序を乱すような行為（例えば、危険な行為者、みだりに集合する者、喧騒すぎる者、若しくは許可を受けない物品の販売、寄付金の募集、その他営利を目的とする行為者等々）をしている者を発見したときは、これを制止するなど適切に措置すること。

③　不審物を発見した場合は現場保存の原則を守りつつ、関係者に連絡する等、必要な措置を講じること。

④　館内の施設等に不良個所を確認したときは、関係者に報告するとともに、必要な応急処置を講ずること。

⑤　火気取扱い機器（電気、ガス装置等）喫煙場所の異常の有無を確認すること。

⑥　消火器、消火栓、その他消防用設備及び避難施設の異常の有無を確認すること。

⑦　必要箇所の施錠、解錠を行うこと。

⑧　その他、警備目的上で必要な事項を行うこと。

②－１　エレベーター保守点検

１．目　　的　　エレベーターの運転状況を良好に維持するため、計画的に技術員を派遣し、適切な点検とプログラム整備を行うものとする。

２．設備概要

	１号機	２号機
制御方式	マイコンインバーター	マイコンインバーター
型　　式	交流高速エレベーター ロープ式（Ｐ 89 - 15 - ＣＯ 90）	交流高速エレベーター ロープ式（ＭＶＦ-Ｐ 21 - 15 - ＣＯ 90）
積 載 量	１，０００kg	１，４００kg
定　　員	１５人乗	２１人乗
速　　度	９０m/min	９０m/min
停止箇所	８箇所（Ｂ１Ｆ～７Ｆ）	７箇所（１Ｆ～７Ｆ）
付加仕様	地震時管制運転装置（Ｈ）（Ｖ） 火災時管制運転装置 自動放送装置（ICｵｰﾄｱﾅｳﾝｽ） 停電時自動装着装置 視覚障害者仕様 車椅子対応	地震時管制運転装置（Ｈ）（Ｖ） 火災時管制運転装置 自動放送装置（ICｵｰﾄｱﾅｳﾝｽ） 停電時自動装着装置 視覚障害者仕様 車椅子対応

３．点検内容　「エレベーター保守管理内容」に基づき、定期点検・定期整備を行うものとする。
（フルメンテナンス：遠隔監視診断付【リモートメンテナンス】
〈１回/３ヶ月：巡回〉とする。）

４．一般事項　　(1)　作業に起因する機器類の破損、事故等は、誠意を持って処理すること。
(2)　必要に応じて施設管理者と協議すること。

エレベーター保守管理内容

リモートメンテナンスシステム付エレベーターの正常な運転機能を維持するため、計画的に技術員を派遣するとともに常時遠隔監視を行い、適切な点検とプログラムによる整備を行い、必要と判断した場合は機器を構成する部品の修理又は取替を行うこと。

１．定期点検

監視装置による遠隔定期診断と必要に応じた技術員の巡回点検をプログラムで組合せエレベーター各部を点検、必要に応じて調整、注油等適切な処置を行うこと。

２．定期整備

装置の稼動状態に適応したプログラムによる整備を行うこと。

３．遠隔監視診断

24 時間機器を遠隔監視診断し、異常や不具合発生時には、速やかに適切な処置をとること。

〔監視項目〕

①閉じ込め故障	②起動不能故障	③安全装置動作
④電源系統異常	⑤走行異常	⑥ドア開閉異常

〔診断項目〕

①接触器動作状態	②制御用マイコンの状態	③ドア開閉状態
④かご着床状態	⑤運転性能	

４．異常時の通話機能

閉じ込めなど異常時には、エレベーターかご内と管制センター又はサービス拠点との間で直接通話することが出来るようにすること。

５．検査立会い

建築基準法に基づく定期検査に立ち会うこと。

６．故障対策

24 時間出動体制をとり不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処すること。

７．除外事項

(1) 意匠部品（乗かご、三方枠、かご床タイル、敷居、操作盤、戸、その他）塗装メッキ直し、修理及び部品の取替
(2) 巻上機、電動機、制御盤等の機器の一式取替
(3) 修理又は取替の装置、機器の搬出入に必要な建築関係の工事
(4) 昇降路周壁及び建屋部分の改修
(5) 諸法規の改正又は、官公庁の命令及び要求により、現状の仕様変更や改造等が生じた場合の工事
(6) 不注意、不適当な使用・管理により発生する修理又は取替
(7) 地震等天災地変、その他の不可抗力により生じた一切の復旧

８．作業の対象

区　分	作業の対象(装置名)	主　な　作　業　内　容
機械室	環境状況	室温確認
		機械室出入り口･室内状況点検
		機械室整理整頓
		非常用工具･消火器の確認
		常備工具･常備部品の確認
	制御盤	主接触器の動作状態点検
		盤内機器の外観点検
		主接触器接点点検
		各リレー動作状態点検
		冷却ファン点検
		各ターミナル確認
		各端子確認
		ヒューズ取替
	電動機	電動機温度確認
		電動機運転状態点検
		ロータリーエンコーダ回転音点検
		電動機口出し線点検
	巻上機	巻上機運転状態点検
		巻上機ギヤ油油量点検
		そらせ車回転状態点検
		綱車･そらせ車溝点検
	ブレーキ	動作状態点検
		ドラム汚れ点検(注1)
		ライニング摩耗量測定
		制動力測定(注1)
		ブレーキスイッチ点検(注1)
		オーバーホール
		ブッシュ摩耗点検
		各ピン･軸受部傷､摩耗点検(注1)
		プランジャー･スライダー摩耗点検(注1)
		配線点検､端子･ターミナル確認

(注 1)装置付の場合の作業内容

区　分	作業の対象(装置名)	主　な　作　業　内　容
機械室	調速機	回転状態点検
		各ピン部清掃､点検､注油
		スイッチ点検
		減衰効果測定
		配線端子･ターミナル確認
か　ご	運転状態	乗心地･振動･異常音点検
		着床状態･レベル点検
	外部への連絡装置	呼出し通話確認
	停電灯装置	点灯･照度確認
	内装･照明･ファン	各機器点検
		天井扇回転状態点検
	操作盤･表示ランプ	押ボタンスイッチ動作確認
		かご内停止･各操作スイッチ動作確認
		かご位置表示装置点検
	かごの戸･敷居	かご･乗場の戸当りゴム点検
		乗場とかご敷居との隙間測定
		かごの戸相互間･戸と前柱間隙間測定
		戸スイッチ相互位置測定､動作点検
		ハンガーローラ･レール清掃､点検
		振れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃､点検､グリス塗布(注1)
		係合装置清掃､点検､注油
		閉め安全装置･過負荷ドア反転装置･光電装置コード点検(注1)
		かごの戸シュー点検
		係合子と係合ローラ相互位置点検
	戸閉め安全装置	戸閉め安全装置動作点検
		光電装置動作点検(注1)
		過負荷ドア反転装置動作確認
かご上	かご上環境状況	汚損状態点検､清掃
	戸の開閉装置	戸の開閉装置運転状態点検
		制御機器点検
		駆動機構点検
		モータのブラシ･コンミ点検
		ロータリーエンコーダ点検(注1)
	ガイドシュー･ローラ	かご上･つり合おもりガイドシュー・ローラ点検
	給油器(オイラー)	給油器点検､注油
	かご上機器	かご上停止･操作スイッチ動作確認
		かご器具ボックス内部点検､確認
		天井扇清掃､注油

(注 1)装置付の場合の作業内容

区　分	作業の対象(装置名)	
乗　場	戸の開閉状態	音･振動･開閉速度点検
	乗場の戸･敷居	乗場の戸･三方枠外観点検
		戸クローザ機能･自閉力点検､注油
		ハンガーローラ･レール清掃､点検
		振れ止めローラ点検
		駆動ロープ清掃､点検､グリス塗布
		戸のシュー点検
		乗場の戸相互間･戸と三方枠間隙間測定
		乗場の戸廻りボルト確認(ポケット･敷居)
		係合装置取付ボルト確認
	ドアインター ロックスイッチ	ロック機構点検
		スイッチ動作点検
	乗場ボタン･ 表示ランプ	インジケータ･押ボタン点検(ランプ含)
		ホールランタン点検(注1)
昇降路 ・ピット	環境状況	昇降路環境状況点検
		ピット内汚損状況･各機器点検
		ピット内清掃
	かご･おもり吊り車	かご･おもり吊り車回転音点検(注1)
		かご･おもり吊り車溝点検(注1)
	主･調速機ロープ	主ロープ取付部点検
		各ロープ錆･素線切れ点検
	ガイドレール	各部点検
		レールブラケット･アンカーボルト確認
	つり合おもり	各部点検
		押え金具確認
	リミットスイッチ	取付状態点検
		動作確認
	非常止装置	非常止装置清掃､点検､注油
	移動ケーブル	走行状況点検
		傷･変形点検
	テンションプーリ	調速機テンションプーリ溝清掃､点検(注1)
	緩衝器	緩衝器固定状況点検
		オイルバッファ油量点検(注1)
	かご下機器	かご下ガイドシュー･ローラ点検
		かご下プーリ点検(注1)

(注 1)装置付の場合の作業内容

９．機器を構成する部品の修理又は取替項目

区　分	修理の対象(装置名)	主な修理又は取替項目
機械室	制御盤	バッテリー取替
		リレー取替
		コンデンサー類取替
	電動機	電動機巻線絶縁処理
		各軸受ベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
	巻上機	ギヤ歯当り調整
		各軸受ベアリング取替
		綱車溝修正及び取替
		ギヤ油取替
		オイルシール取替
	ブレーキ	ライニング取替
	調速機	軸受ベアリング取替
か　ご	外部への連絡装置	インターホンバッテリー取替
	停電灯装置	停電灯バッテリー取替
		停電灯ランプ取替
	操作盤	操作盤スイッチ類取替
	かごの戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ(ベルト)取替
		スイッチ取替
	戸閉め安全装置	コード取替
		スイッチ取替
かご上	戸の開閉装置	駆動モータベアリング取替
		ロータリーエンコーダ取替
		駆動ベルト取替
		スイッチ取替
	ガイドシュー・ローラ	ガイドシュー・ローラ取替
	かご上機器	ポジテクター取替
乗　場	乗場の戸	ハンガーローラ取替
		駆動ロープ取替
		ドアインターロックスイッチ取替
	乗場ボタン	押ボタンスイッチ取替

(注 3)装置付の場合の修理又は取替項目

区　分	修理の対象(装置名)	主な修理又は取替項目
昇降路・ピット	かご・おもり吊り車	かご吊り車ベアリング取替(注3)
		おもり吊り車ベアリング取替(注3)
	主・調速機ロープ	主ロープ切り詰め・取替
		調速機ロープ切り詰め・取替(注3)
	移動ケーブル	移動ケーブル取替
	昇降路･ピット内機器	ロータリーエンコーダ取替
	調速機	軸受ベアリング取替(注3)
	テンションプーリ	テンションプーリベアリング取替(注3)
	かご下機器	かご下ガイドシュー･ローラ取替
		かご下プーリベアリング取替(注3)

(注 3)装置付の場合の修理又は取替項目

②－２　中央監視設備および自動制御機器保守点検

１．設備概要　⑴　中央管制装置（ｓａｖｉｃ－ｎｅｔ10）

①　セントラルシステム本体

②　セントラルシステム周辺機器

⑵　熱源・ローカル一般機器

①	熱源廻り制御	１セット	：	一式
②	空調機制御ａ	１セット	：	一式
③	空調機制御ｂ	６セット	：	一式
④	空調機制御ｃ	２セット	：	一式
⑤	空調機制御ｄ	２セット	：	一式
⑥	ＦＣＵ制御ａ	８セット	：	一式
⑦	ＦＣＵ制御ｂ	27セット	：	一式
⑧	中水受水槽廻り制御	１セット	：	一式
⑨	ファン発停制御ａ		：	一式
⑩	ファン発停制御ｂ	１セット	：	一式
⑪	ダンパ切換制御	２セット	：	一式
⑫	冷温水切換制御	６セット	：	一式
⑬	雨水貯留槽制御	１セット	：	一式
⑭	冷却塔制御	２セット	：	一式
⑮	水槽監視（消火補給水槽）		：	一式
⑯	貯湯槽制御	２セット	：	一式
⑰	計測・計量		：	一式
⑱	受水槽廻り制御	１セット	：	一式
⑲	コイルユニット制御	２セット	：	一式
⑳	自動制御盤（補助機器）		：	一式

２．点検及び保守　「中央監視設備及び自動制御機器保守点検基準」による。

中央監視設備及び自動制御機器
保　守　点　検　基　準

１．点検周期

中央管制装置（ｓａｖｉｃ－ｎｅｔ10）：年２回（半年毎）

熱源・ローカル一般機器　　：年１回

２．点検項目

中央監視制御装置の点検及び保守は、その項目に対応する点検を行い、必要に応じて保守その他の措置を適正に講ずるものとする。

なお、保守に必要な支給材料は下記に掲げるものとする。プリンター類のリボン、印刷用紙、フロッピー媒体、ブラウン管等

⑴　中央管制装置

ア　外観

①　換気ファンの動作確認を行ない、異常音等の有無を点検する。

②　記憶装置等に異常音及び異常振動の有無を点検する。

③　操作パネルのスイッチ類及び表示部の機能を確認する。

④　エアフィルターの清掃又は交換を行う。

⑤　コネクタ類の差込み部を点検し、緩み部の増し締めを行う。また、プリント板等の表面を清掃する。

⑥　汚れ、損傷及び錆の有無を点検し、汚れがある場合は清掃する。

イ　中央処理装置類

①　フロッピーディスク装置のヘッドの清掃及び異音の有無を点検する。

②　下記項目の動作をテストプログラムにより確認する。

ａ　ＣＰＵ機能、メモリー

ｂ　ハードディスク

ｃ　フロッピーディスク装置等

ｄ　入出力制御、回線制御アダプタ

ｅ　インターフェイス装置

③　故障表示（ＬＥＤ等）及びブザー呼鳴の動作確認を行う。

ウ　監視操作装置等

①　コンソール、ディスプレー装置

各部清掃、電気的性能試験（偏向歪、オーバースキャン、画面動揺等）キーボード（ライトペン、マウス、タッチ等）の機能点検及びテストプログラムによる動作を確認する。

②　表示操作パネル

グラフィックパネル等の清掃及び表示灯、操作スイッチ類の機能を点検する。

エ　伝送制御盤

①　入出力動作の不具合ポイントの調整修理を行う。

②　入出力端子のケーブル等の締め付け状態及び電源電圧を確認する。

③　入出力動作試験は、全ポイントの動作確認及び調整を行う。ただし、警報点の動作確認は、対象機器動作による方法又は入出力端子にて擬似信号入力により行う。又、計数点の動作確認は、現場表示

との整合又は基準電源を入力することにより行う。

オ　プリンタ等

ラインプリンタ、ロギングプリンタ等

a　各部清掃、注油、紙送り機構、印刷機構及び緊急回路の点検調整並びにテストプログラムによる動作確認を行う。

b　印字リボン等を点検する。

c　換気ファンの動作確認を行う。

カ　電源

①　各装置の電源

a　電源電圧（入力電圧、出力電圧）の確認を行う。

b　蓄電池の充電状態をテスター等により確認する。

②　無停電電源装置

a　機能試験

(ｱ)　シーケンス試験は、故障警報、運転及び停止の各シーケンスについて、シーケンス図に基づいて試験を行い、異常の有無を点検する。

(ｲ)　停電及び復電試験は、下記により行う。

・　入力電源検出ユニットのテストターミナル電圧を測定する。

・　交流入力電源を停電させ、バッテリ運転への切り換え及び復電時の切り換え作動の良否を点検する。（停電を２回以上行い作動の良否を点検する）

b　特性試験

(ｱ)　制御電源装置の入出力電圧を測定し、定格値の±10%以内であることを確認する。

(ｲ)　出力電圧のリップル電圧をシンクロスコープで測定し、0.5V以内であることを確認する。

(ｳ)　試験モードで運転し、シンクロスコープにより各カード・ユニットのテストターミナルの波形及びレベルを測定する。

(ｴ)　インバータ部の各サイリスタ素子のゲート信号をシンクロスコープにより測定する。

(ｵ)　各検出ユニットのテストターミナル電圧を測定する。

(ｶ)　インバータ部の各サイリスタの逆電圧及び逆バイアス時間をシンクロスコープにより測定する。

(ｷ)　出力電圧及び周波数を測定し、出力電圧±２%、周波数±0.01%、三相バランス30%で線間電圧不平衡±４%以内とする。又、出力波形をシンクロスコープにて観測し、ふらつき及びノイズの有無を確認する。

(ｸ)　主回路及び制御回路の運転の良否をデジタルボルトメータにより測定し、確認する。

(ｹ)　出力電圧の可変範囲を測定し、定格電圧±３%以上であることを確認する。

(ｺ)　絶縁抵抗測定は、下記により行う。

・　交流入力回路と大地間

・　インバータ主回路と大地間

・　出力回路と大地間

接地コンデンサ、ラインフィルタ等のアース端子を外し、半導体素子、ケミコン、静止形器具等を同電位にして500V絶縁抵抗計で測定し、１ＭΩ以上あることを確認する。

⑵　電子式計装設備

ア　変換器

①　清掃

外部を所定の刷毛で、内部をカバー取外しのうえ清掃する。

②　端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③　ゼロスパン

模擬入力により出力のゼロスパンが規定の精度内にあることを確認する。精度内にない場合は調整する。

④　供給電源電圧

電圧の変動が規定の許容範囲内にあることを確認する。

イ　発信器

①　清掃

外部をウエスで、内部をカバー取外しのうえ清掃する。

②　端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③　ゼロスパン

模擬入力により出力のゼロスパンが規定の精度内にあることを確認する。精度内にない場合は調整する。

④　ゼロ点

実測によりゼロ点調整を行う。

⑤　供給電源電圧

電圧の変動が規定の許容範囲内にあることを確認する。

⑥　配管接続部

漏れの有無を点検する。

ウ　演算器

①　清掃

外部を所定の刷毛で、内部をカバー取外しのうえ清掃する。

②　端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③　ゼロスパン

模擬入力により出力のゼロスパンが規定の精度内にあることを確認する。精度内にない場合は調整する。

⑤　供給電源電圧

電圧の変動が規定の許容範囲内にあることを確認する。

エ　検出器

①　清掃

外部を所定の刷毛で、内部をカバー取外しのうえ清掃する。

②　端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③　出力値又は指示値

実測により出力又は指示値が規定の精度内にあることを確認する。

当該精度内にない場合は調整する。

オ　操作器

①　清掃

外部を所定の刷毛で、内部をモーターケーシング取外しのうえ清掃する。

②　音

運転時に全ストロークにわたって音に異常のないことを確認する。

③　ポテンションメーター

接触面が滑らかであることを確認する。滑らかでない場合は調整する。

④　フルストローク

入力信号に比例して作動することを確認する。

⑤　リミットスイッチ

作動の良否を点検する。

⑥　電流ブリッジリレー

接点の接触の良否を点検する。接触不良の場合は交換する。

⑦　接続リンク機構

破損の有無を点検する。

カ　制御弁

①　グランドパッキン部からの漏れの有無を点検する。漏れがある場合は増し締め又はパッキンを交換する。

②　弁を閉じた場合にリーク量が規定の許容範囲内にあることを確認する。

③　操作器との接合部に緩み等のないことを確認する。緩み等がある場合は増し締めする。

キ　指示計

①　清掃

ウエスで外部を清掃する。

②　端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③　ゼロスパン

模擬入力により出力のゼロスパンが規定の精度内にあることを確認する。精度内にない場合は調整する。

④　指示計

感度の良否を点検する。感度不良の場合は調整する。

⑤　打点機構

打点間隔及び平衡時間が規定値を超える場合は調整する。

⑥　アンプカード電圧

電圧の変動が規定の許容範囲内にあることを確認する。

⑦　セレクタースイッチ

コンタクターの接触位置が規定の位置であることを確認する。規定の位置でない場合は調整する。

⑶　デジタル式計装設備

ア　調節器

①　清掃

外部を所定のハケ又はウエスで清掃する。

② 端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③ 供給電源電圧及び制御用電源電圧

電圧の変動が規定の許容範囲内にあることを確認する。

④ 基本機能

比例帯、積分及び微分時間並びに各設定値が規定の精度内にあることを確認する。

⑤ 付加機能

a イベント及びアラーム出力の作動並びに表示ランプの点灯の良否を点検する。作動又は点灯不良の場合は調整する。

b 補助出力の作動の良否を点検する。作動不良の場合は調整する。

イ 変換器

① 清掃

外部を所定のハケ又はウエスで、内部をカバー取外しのうえ清掃する。

② 端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③ 伝送電源電圧

電圧の変動が規定の許容範囲内にあることを確認する。

④ 指示値又は実出力値

a 模擬の入力により指示値が規定の精度内にあることを確認する。規定の精度内にない場合は調整する。

b データ設定器より出力を変化させた場合の実出力値が規定の精度内にあることを確認する。規定の精度内にない場合は調整する。

ウ 検出器

① 清掃

外部を所定のハケ又はウエスで、内部をカバー取外しのうえ清掃する。

② 端子

緩みの有無を点検する。緩みがある場合は増し締めする。

③ 伝送電源電圧

電圧の変動が規定の許容範囲内にあることを確認する。

④ 出力値又は指示値

出力値又は指示値が規定の精度内にあることを確認する。規定の精度内にない場合は調整する。

②－３　シャッター保守点検

１．対象設備　　（１）　駐車場出入口用電動コンビネーションシャッター
　　（２）　４Ｆ受付用電動グリルシャッター

２．保守点検　　（１）　点検の実施時期
　　ｱ、年度内２回の点検（７月，２月）
　　ｲ、随時点検
　　設備の故障発生に際しては、遅延なく技術員を派遣すること。
　　（２）　点検内容
　　「シャッター保守点検項目」に基づき、点検・調整を実施する。

３．一般事項　　点検日時については、施設管理者と協議すること。

シャッター保守点検項目

点検及び保守は、建設大臣官房長官営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」、「建築全業務報告書」に基づいて実施すること。

１．外　観　　（１）点検口の状況
　　（２）降下位置障害
　　（３）操作障害

２．機　能　　（１）開閉機
　　（２）ブレーキ装置
　　（３）手動装置
　　（４）スプロケット・ローラチェーン
　　（５）巻取りシャフト・ブラケット
　　（６）スラット・吊元
　　（７）座板
　　（８）ケース・まぐさ
　　（９）ガイドレール
　　(10) 制御盤
　　(11) リミットスイッチ
　　(12) 押しボタンスイッチ
　　(13) 絶縁抵抗

３．作　動　　（１）降下状況
　　（２）降下速度
　　（３）巻上状況

②－４　電話交換機設備保守点検

１．主要機器　（１）　電話交換機（ＣＸ－２５６ＭＳ）　１式
（２）　局線回路　１２回線
（３）　内線回線　７２回線
（４）　多機能内線　３２回線
（５）　多機能電話　２６台
（６）　一般電話器　６２台
（７）　コードレス電話機　４台

２．保守点検　（１）　点検の実施時期
ｱ、年度内３回の点検（５月，９月，１月）
ｲ、随時点検
設備機器の故障に際しては、遅延なく技術員を派遣し、必要な措置を講じるものとする。

（２）　点検および保守内容
以下のとおり

保守点検は、建設大臣官房長官営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」、「建築保全業務報告書」基づいて実施すること。

⑴　中央処理系
①　システム立ち上げ試験
電源断及び再投入後システムが正常に立ち上がり、正常に作動することを確認する。
②　時計時刻の確認
時計時刻を任意のコマンド投入及び表示付電話機等により確認する。なお誤差がある場合には調整する。
③　直通切替試験
直通切替により局線と内線が通話できることを確認する。
④　障害表示試験
疑似障害を発生させ、警報表示及び障害情報を確認する。
⑤　メモリーバックアップ電池の出力電圧が正常であることを確認する。

⑵　通話路系
①　可聴信号試験
電話機より各種機能接続を行い、各種可聴信号を確認する。
②　局線トランク試験
ア　全局線の発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質を確認する。
イ　全局線の着信接続を行い、応答を確認する。
ウ　閉塞電鍵をＯＮにして発信時補捉しないことを確認する。
エ　局線とアース間の電圧測定及び極性を確認する。
③　押しボタン電話機等により発信し、誤接続の有無を確認する。

⑶　電源装置
①　電源部（整流装置）については、充電状態の確認をする。充電電圧が適正値でないときは調整を行う。
②　蓄電池の損傷、漏液、汚損等の有無を点検する。又、バッテリーの電圧、液量の確認及び比重点検を行う。
③　交換機内部電源の電圧を確認する。

⑷　付属機器
①　ＭＤＦ等の各端子の取付状態を点検する。
②　一般内線電話機の試験
全内線より発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認を行う。
又、全内線の着信接続を行い着信音、鳴動及び応答確認を行う。
③　全多機能電話機の試験
ア　多機能電話機より発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認を行う。又、全内線の着信音、鳴動及び応答確認を行う。
イ　ファンクションキー、ダイヤルキーの操作状態及び各機能の試験を行い、機能を確認するとともに表示の確認を行う。

②－５　自動扉保守点検

１．設備概要　　円形両引　３台

２．保守点検　　（１）　点検の実施時期

ｱ、年度内４回の点検（６月，９月，１２月，３月）

ｲ、随時点検

設備の故障発生に際しては、土・日・祝日を含め遅滞なく技術員を派遣し、必要な措置を施すこと。また、原因を探究すること。

（２）　点検内容

以下「自動扉保守点検内容」による。

自 動 扉 保 守 点 検 内 容

点検及び保守は、建設大臣官房長官営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」、「建築保全業務報告書」に基づいて実施すること。

１．建　具

建具の変形の有無及び取付け状態が作動に支障がないことを点検する。

２．懸架部及び扉周り

⑴　レールの曲がり、下がり及び勾配の良否を点検する。不良の場合は、調整する。
⑵　レールの偏摩耗の有無を点検する。
⑶　レールのゆるみの有無を点検する。ゆるみがあれば、増し締めする。
⑷　戸車の摩耗の有無を点検する。
⑸　戸車の締結ゆるみの有無を点検する。ゆるみがあれば、増し締めする。
⑹　扉の下がり及び上下のチリの良否を点検する。不良の場合は、調整する。
⑺　扉の召合せの良否を点検し、不良の場合は、調整する。
⑻　戸当たりゴム及び振れ止めの摩耗の有無を点検する。
⑼　戸単体の走行抵抗の良否を点検する。不良の場合は、調整する。
⑽　ガイドレール内に異物があれば、取り除く。

３．駆動装置及び制御装置

⑴　ベルト、ワイヤー及びチェーンの伸びやゆるみを点検し、不良の場合は、調整する。
⑵　ベルト、ワイヤー及びチェーンの破損の有無を点検する。
⑶　作動状態を点検し、不良の場合は、調整する。
⑷　駆動装置の取付け状態を点検し、ゆるみがあれば、増し締めする。
⑸　開閉速度の良否を点検し、不良の場合は、調整する。
⑹　開閉力の良否を点検し、不良の場合は、調整する。
⑺　異常音の有無を点検する。不良の場合は、調整する。

４．電気関連

⑴　電源電圧が所定の±10%以内にあることを確認する。
⑵　自動扉装置と大地間の絶縁抵抗を測定する。
⑶　端子部の接続状態及び配線状態の良否を点検する。不良の場合は、調整する。

５．検出装置

⑴　センサーの良否を点検し、不良の場合は、調整する。
⑵　リード線の処理の良否を点検する。
⑶　排水処理の良否を点検する。
⑷　検出感度及び範囲の良否を点検し、不良の場合は、調整する。

②－６　自家用電気工作物保安管理業務

１．対象電気工作物の概要

⑴ 需要設備

ア・設備容量　　１，０００キロボルトアンペア
イ・受電電力　　５０５キロワット
ウ・受電電圧　　６，６００ボルト

⑵ 非常用予備発電装置

ア・発電機定格容量　　１２５キロボルトアンペア
イ・発電機定格電圧　　２００ボルト
ウ・原動機の種類　　軽油

⑶太陽光発電装置

ア・設備容量　　５キロボルトアンペア
イ・受電電力　　３．５キロワット
ウ・受電電圧　　２００ボルト

２．業務の内容

⑴ 対象電気工作物の維持及び運用について、定期的な点検、測定及び試験（その細目及び具体的基準は、別紙「保安規程」のとおり）を行い、経済産業省令で定める技術基準の規程に適合しない事項又は、適合しないおそれがあるときは、とるべき措置を講ずること。

⑵ 電気事故その他電気工作物に異常が発生し又は発生するおそれがある場合において、電力会社等より通知を受けたときは、事故原因を探し、応急措置を助言し、再発防止につきとるべき措置を講ずること。必要に応じて電気事業法第 106 条の規定に基づく電気関係報告規則に定める電気事故報告の作成及び手続きの助言を行うこと。

⑶ 電気事業法第 107 条第 3 項に規定する立入検査の立ち会いを行うこと。

⑷ 前項に掲げる電気工作物の工事、維持及び運用に関する経済産業大臣への提出書類及び図面について、その作成及び手続きの助言を行うこと。

⑸ 前項に掲げる電気工作物の設置又は、変更の工事について、設計の審査及び竣工検査を行い、必要に応じそのとるべき措置について保健センター担当者にも協議すること。

⑹ 前項に掲げる電気工作物の設置又は変更の工事について、「保安規程」に定めるところにより、工事中の点検を行い、必要に応じそのとるべき措置を講ずること。

⑺ 電気設備の点検及び保守は原則として停電して安全な作業を行うものとし、やむを得ず活線状態で作業するときは絶縁用防具、保護具等を用いて行うものとする。

⑻ 停電予告等の関係方面への連絡は、十分余裕をもって行い、復旧後は完全にもとの状態になっていることを確認する。

３．点検の頻度

点検内容は、以下のとおりとする。

⑴月次点検

月１回、保安規程に定められた巡視、点検、測定、試験および手入れを行う。
ただし、太陽光発電装置の点検は年２回（５月・１２月）に行うこと

⑵年次点検

年１回、主として施設の運転を停止して行う点検および試験を保安規程に定めるとおり行い、併せて清掃を行うこと。

⑶臨時点検　　必要の都度

⑷工事期間中　毎週１回以上

②―７　公衆浴場管理体制 -
浴槽用循環ろ過装置保守点検

シャワー室ならびに風呂の衛生管理、風呂の水質管理体制は以下のとおりとする。

１．清掃
□毎日換水し、浴槽、浴室、脱衣所、ロッカー内および便所の清掃を実施する。
□足拭きマットは消毒などを行ったものと適宜取替え、衛生的に保つ。
□毎日ヘアーキャッチャーの清掃および消毒を実施する。
□毎週１回以上、ろ過機の逆洗をする。
□浴槽およびヘアーキャッチャーの清掃、ろ過機の逆洗の実施状況について、記録し保存する。

２．消毒管理
□湯張り後にろ過機及び塩素注入機を作動させる。
□入浴開始前・入浴中（１時間毎）・入浴終了時に遊離残留塩素濃度を測定する。
□入浴開始時から終了時までの間、遊離残留塩素濃度が１ｍｇ／１程度になるようにする。
□遊離残留塩素濃度が０．４ｍｇ／１未満になるおそれがある場合は、直ちに設備管理担当者に連絡する。
□遊離残留塩素濃度の低下の連絡を受けた場合は、直ちに塩素注入器の流入量を調整する。
□毎週１回以上、遊離残留塩素濃度２ｍｇ／１以上（１０ｍｇ／１以上が効果的）に保ち循環させ、配管系統の消毒をする。
□塩素剤は管理担当者以外の人が扱えない場所で、日が当たらない所に保管する。
□遊離残留塩素濃度や配管系統の消毒の実施状況について、記録し保存する。

３．給湯系統の管理
□貯湯槽の設定温度は６０℃以上に確保されていることを確認する。
□もどり管内の給湯温度が５５℃以上であることを確認する。
□給湯系統内に停滞水が生じないようする。
□毎年一回以上、貯湯槽、シャワーヘッドおよびストレーナー等、給湯系統の清掃および消毒を行う。

４．水質検査
□循環式浴槽水のレジオネラ属菌の検査を、ろ過機系統ごとに１年に１回以上実施する。

５．管理者
□施設の衛生にかかわる管理者を選任し、保健センターに届け出る。
□管理者は１～４について、実施計画を作成し遂行管理をする。
□管理者は１～４に係わる各従事者に対して、衛生管理についての教育をする。
□管理者は１～４に係わる記録について、３年間保管管理する。

浴槽用循環ろ過装置保守点検

１．設備概要　　浴槽用循環ろ過装置　１基

２．保守点検　　（１）　点検の実施時期

ｱ、年度内２回の点検　（７月・２月）

ｲ、随時点検

設備機器の故障に際して、遅延なく技術員を派遣すること。

（２）　点検および保守内容

ｱ、ろ過ポンプ点検

ｲ、ろ材量、汚れ等の点検

ｳ、滅菌機定量ポンプ点検

ｴ、各装置の絶縁点検

ｵ、補給水弁の動作チェック、ストレーナー清掃

ｶ、バイブラブロワー／ジェットポンプ点検

ｷ、制御盤点検

ｸ、総合運転調整

②－８　駐車場管理業務

１．規　　模　　２３台
平面駐車　　５台
機械式駐車（２段式）　１８台

２．業務日および時間（原則）
（１）業務日　土曜・日曜・祝日（ただし、休館日除く）
（２）時　間　午前８時３０分から午後１０時４５分まで

３．業務内容　（１）　駐車しようとする車の入場制限、入場および出場する車を誘導する。
（２）　機械式駐車装置の安全を確保し、適正な操作を行う。
（３）　駐車場において事故あるときは、ただちに施設管理者へ通報するとともに、その指示を受けることとする。また、必要な場合は、警察および消防署等へ通報するものとする。

※地下駐車場入口ゲート保守については、品川保健センターが委託契約をしますが、不都合等が発生した場合、状況によっては、保守契約会社に連絡して頂きます。また、駐車場の利用料は自動車１台あたり１時間まで400円とし、以降30分ごとに200円となります。この利用料の徴収については、品川保健センターが担当します。

※駐車場管理については「品川保健センター駐車場の利用に関する要綱」を遵守して頂きますが、詳細は協定締結時にご説明させて頂きます。

②―９　冷温水発生機のばい煙測定

１　対象機器　冷温水発生機　　２基　（屋上機械室内）

２　測　　定　下記の項目についてＪＩＳ規定により測定する。（年２回）

(1)　ばいじん濃度（ＪＩＳ－Ｚ－８８０８）
(2)　ガス量（ＪＩＳ－Ｚ－８８０８）
(3)　窒素酸化物濃度（ＪＩＳ－Ｋ－０１０４　ＰＤＳ法）
(4)　酸素濃度（ＪＩＳ－Ｋ－０３０１　オルザット法）
(5)　排ガス量（ＪＩＳ－Ｚ－８８０８）

３　一般事項　(1)　測定終了後、計量証明書・試験成績書等の報告書を作成すること。測定の結果、基準に適合しない場合または今後適合しない恐れがある場合は、とるべき必要な措置を記入すること。
(2)　作業にあたっては、運転・監視、点検及び保守等の記録を事前に十分検べる。
(3)　作業にあたっては、事前に必要な養生を行う。
(4)　作業が終了したときは、資機材等を撤去し、必要に応じ、建物の床、壁、機器等を清掃する。

②―９　雨水処理設備保守点検

１．保守点検

（１）点検の実施時期

ｱ、年度内２回の点検（６月，１１月）

ｲ、随時点検

設備の故障発生に際して受託者（以下「乙」という）は、遅滞なく技術員を派遣すること。

（２）点検内容

１　急速ろ過器

⑴　ろ過ポンプ・逆洗ポンプ作動確認（電流値・圧力・振動・異音等）
⑵　異常音等の確認
⑶　五方弁の動作確認
⑷　ろ過水の性状確認
⑸　タイマー設定による逆洗作動の状況確認と調整
⑹　圧力の調整・配管等の整備

２　滅菌装置

⑴　薬注ポンプ点検・薬注量の調整
⑵　薬品補充（薬品は、支給品）

３　動力制御盤

⑴　盤内の湿気の有無確認
⑵　電流値の測定記録

４　水質管理

⑴　水質検査（外観・臭気・ＰＨ）

５　運転調整

前記の全項目について点検整備のうえ、ろ過・洗浄・逆洗を行い装置が正常に稼動することを確認する。

２．一般事項　点検日時については、施設管理者と協議すること。

②―１０　機械警備

１．業務内容　⑴　警備業務用機械装置（対象施設に設置する機器により感知した盗難等の事故の発生に関する情報を当該対象施設以外の施設に設置する機器に送信し、および受信するための装置をいう。）を使用して、対象施設における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務（以下「機械警備業務」という。）を行なう。

⑵　盗難等の事故（警備対象）とは、次に掲げるものをいう。

ア　侵入

イ　火災（ガス異常を含む。）

ウ　設備異常

エ　その他の異常事態

２．警備業務用機械装置

施設に設置する送信機器（以下『警報装置』という。）については、設置場所等、施設担当者と協議すること。

３．警備区分　対象施設を次の２区分とし、警備を行なう。

⑴　第一区分（１階から３階までの保健センター専用管理区域）

１階；保健センター事務室、保健相談室、保健相談室横の倉庫
監視業務室

２階；処置準備室、グループ室、エックス線室（操作室・暗室・撮影室
更衣室）歯科保健室、聴力・眼底検査室、検査室、エントランスホール

３階；こども相談室、栄養相談室、個人指導室１・２、講習室１・２、
調理講習室、倉庫１、器具庫、エントランスホール

⑵　第二区分（保健センター専用管理区域を除く区域）

４．警備時間　警備時間は、施設（部分を含む）の最終退庁者が警報装置を作動させた時点から最初の登庁者が警報装置を停止した時点までとする。

なお、警備時間は概ね次のとおりである。

⑴　第一区分の盗難防止

ア　平日	午後５時３０分～翌午前８時
イ　土曜日、日曜日、祝日、年末年始	終日

⑵　前項以外

ア　休館日、年末年始	終日
イ　その他の日	午後１０時～翌午前８時

休館日は点検作業開始から作業終了まで解除

５．警報装置の作動方式　警報装置の作動は、カード方式により行う。